

La présente fiche fait partie d'un ensemble de fiches information abordant la thématique des Responsabilités et Assurances de la construction, **listées ci-contre**.

Lorsqu'il engage des travaux de bâtiment, le **maître d'ouvrage (MOA)** a la **garantie légale** d'être protégé des malfaçons de la part des **constructeurs, entrepreneurs et maîtres d'œuvre (MOE)** avec lesquels il est lié contractuellement. Garantir la livraison d'un ouvrage en bon état de fonctionnement pour l'usage auquel il a été créé représente pour les professionnels une **responsabilité** qu'il est **obligatoire de couvrir en souscrivant à une assurance spécifique**. Parallèlement et pour pré-financer rapidement la réparation des éventuels désordres, le maître d'ouvrage doit se couvrir par une **assurance Dommage-Ouvrage (D.O.)**.

Définies par leur champ d'application, leur durée et leur temporalité, les garanties de la construction sont au nombre de trois : il s'agit de la **garantie de parfait achèvement**, de la **garantie de bon fonctionnement** (ou biennale) et la **garantie décennale**. Elles sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitat.

Connaître les acteurs d'un chantier et leurs relations contractuelles

Dans l'acte de construire, chaque intervenant a un rôle précis à jouer, des devoirs et des responsabilités correspondantes. Si vous choisissez de vous engager dans la préparation, le suivi et le contrôle des travaux, vous endossez légalement le rôle de maître d'œuvre en plus de celui de maître d'ouvrage. Assurez-vous !

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE (MOA)

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale pour laquelle l'ouvrage est réalisé. Il est responsable de l'ensemble des actes et décisions s'y rapportant.

Le mandataire, ou maître d'ouvrage délégué, représente le maître d'ouvrage et agit en son nom. Ce cas de figure est rare dans le domaine de la construction de maisons individuelles.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE (MOE)

Le maître d'œuvre conçoit l'ouvrage, dirige et contrôle l'exécution des travaux. Il est chargé des fonctions architecturales, techniques et économiques. Il peut s'agir d'architectes, d'ingénieurs-conseils, de bureaux d'études techniques.

Requises lors de chantiers complexes, les missions citées ci-dessous peuvent être confiées au maître d'œuvre.

Le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) prévient les risques résultant de la coactivité des entreprises en gérant leurs interactions sur le chantier. Dès lors que deux entreprises agissent simultanément, la présence d'un coordonnateur SPS est obligatoire.

Le pilote ou coordonnateur de chantier planifie les actions des intervenants dans le respect des délais d'exécution des travaux. Son efficacité sera appréciée dans la réalisation d'un projet complexe ou en cas de nécessité de respect impératif d'un délai.

Indépendant, **le contrôleur technique** veille à l'application des règles et des normes garantissant la solidité et la sécurité des ouvrages. Le missionner est vivement recommandé dans la réalisation d'un projet complexe.

LES ENTREPRENEURS

L'entreprise générale tous corps d'état ou le groupement d'entreprises passe un marché unique avec le maître d'ouvrage et réalise la totalité des travaux.

L'entreprise titulaire d'un seul lot n'est engagée qu'à l'égard des travaux de son lot (maçonnerie, charpente, électricité...).

L'entreprise sous-traitante est liée à l'entreprise qui lui sous-traite les travaux. L'accord du maître d'ouvrage est nécessaire.

↔ relation contractuelle

Les autres fiches de la thématique

- Les Responsabilités
- Les Assurances

Autres de thématiques de l'acte de construire

- Les formalités administratives liées à l'acte de construire
- Performances énergétiques

Immixion du maître d'ouvrage

En présence d'un constructeur ou d'un maître d'œuvre, le maître d'ouvrage ne doit pas intervenir directement dans la conduite du chantier sous peine d'entraîner l'exonération ou le partage de la responsabilité du professionnel.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Garantie

Obligation contractuelle engageant un fournisseur envers un acquéreur. Après avoir contractualisé, l'acquéreur a la garantie de son exécution de la part du fournisseur.

Responsabilité

Obligation qu'une personne doit respecter. En garantissant un service ou un bien, le fournisseur engage sa responsabilité envers l'acquéreur.

Assurance

Contrat passé entre l'assuré et l'assureur destiné à couvrir l'assuré dans le cadre de risques déterminés. L'assureur lui verse une indemnité en cas de défaut dans ses responsabilités.

Responsabilité civile

Tout locateur d'ouvrage est responsable des dégâts causés de son fait sur les biens des tiers, confiés ou existants, hors ceux concernés par son intervention. Facultative, la souscription à une assurance est toutefois recommandée aux professionnels.



CAUE

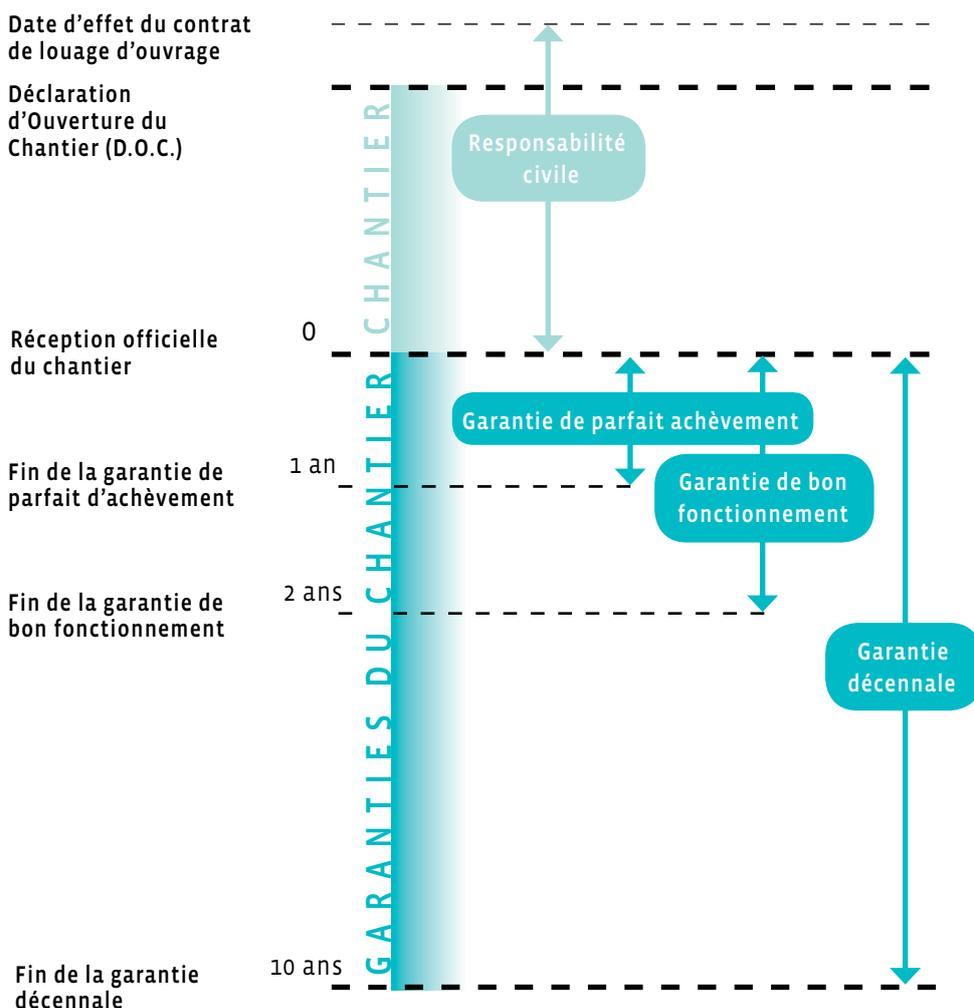
2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Le principe des garanties

Avant la réalisation de tous travaux, le maître d'œuvre et les entreprises de la construction sont liés avec le maître d'ouvrage par le biais d'un **contrat de louage d'ouvrage**, également appelé **contrat d'entreprise**. Ce contrat définit les obligations réciproques entre le **locateur d'ouvrage** (le professionnel) et le maître d'ouvrage en précisant le contenu de la commande et les services fournis par le professionnel. Un devis signé est considéré comme un contrat expresse et un devis non-signé comme un contrat tacite. Toutefois, il est vivement recommandé d'établir un vrai contrat avec le détail des prestations. D'une part, ce contrat oblige le locateur d'ouvrage à informer et conseiller le maître d'ouvrage sur les travaux envisagés, à les exécuter dans les règles de l'art et à livrer l'ouvrage achevé dans le respect des délais contractuels. D'autre part, la mise en œuvre des **garanties** obligeant la réparation des dommages liés à une malfaçon intervenant pendant ou après le chantier par le locateur d'ouvrage est facilitée.

Les trois garanties de la construction dans leur temporalité

L'ouverture du chantier est **officialisée** par la **Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)** déposée en mairie ; les assurances doivent impérativement être souscrites à une date antérieure à celle figurant sur la D.O.C. La prise d'effet des trois garanties de la construction est déclenchée par la **Réception des travaux**, officialisée par le dépôt de la **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)** en mairie. La Réception est constatée par un **procès-verbal**, avec ou sans réserves.



Les Responsabilités de l'acte de construire sont présentées dans leur temporalité.

Les autres fiches de la thématique

- Présentation générale
- Les Assurances

Autres de thématiques de l'acte de construire

- Les formalités administratives liées à l'acte de construire
- Performances énergétiques

Pendant le chantier

La Responsabilité Civile Professionnelle

Durant les travaux, le **locateur d'ouvrage** (maître d'œuvre et/ou entrepreneurs) prend **entièrement à sa charge** la réparation des dommages qu'il cause aux biens confiés ou existants, même s'il s'agit par exemple d'événements extérieurs tels que le vandalisme. L'intégrité des ouvrages réalisés et de ceux existants, toute nature de travaux confondus, relèvent donc de sa **responsabilité civile**.

Des assurances couvrent la responsabilité civile du professionnel intervenant, **mais il n'y a pas d'obligation légale d'y souscrire**. Les sociétés d'assurance proposent plusieurs niveaux de protection allant de la prise en charge de la réparation venant d'événements extérieurs (incendie, vol...) jusqu'à ceux où la responsabilité du professionnel est directement remise en cause (malfaçon...).

La recherche de responsabilité sur un chantier complexe peut engager de longues procédures. De plus, il arrive que certains entrepreneurs ou maîtres d'œuvre soient mal ou peu assurés et qu'ils soient dans l'impossibilité de reconstruire l'ouvrage. Pour éviter cette situation, le maître d'ouvrage a alors tout intérêt à souscrire à une police «**tous risques chantier**» afin d'être rapidement indemnisé avant l'issue du jugement et faciliter l'achèvement du chantier.

Après le chantier

Tout professionnel intervenant dans la construction, que ce soit à la conception ou à la réalisation, est responsable de la solidité de ses ouvrages et de leur aptitude à répondre à leur usage. Selon la nature des travaux, des garanties envers le maître d'ouvrage prévoient la réparation des malfaçons constatées.

La Garantie de Parfait Achèvement (G.P.A.)

Cette garantie est active durant **un an** suivant la **Réception des travaux**. Elle permet d'une part la réparation des malfaçons notées sur le procès verbal de réception des travaux. D'autre part, elle s'applique aussi sur les malfaçons constatées par voie de notification écrite pendant l'année qui suit la réception. Selon leur nature, cette garantie est cumulable avec la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale. Elle ne couvre ni les désordres apparents lors de la Réception du chantier n'ayant pas fait l'objet de réserves, ni ceux dont les réserves ont été levées ultérieurement. Ceux consécutifs à l'usure sont également exclus.

Cette garantie est engagée par la signature d'un contrat de louage d'ouvrage (art. 1792-5 du Code Civil); il n'existe pas d'assurance spécifique relative à la G.P.A.



CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Garantie

Obligation contractuelle qui engage un fournisseur envers un acquéreur. Après avoir passé un contrat, l'acquéreur a la garantie de son exécution de la part du fournisseur.

Responsabilité

Obligation qu'une personne doit respecter. En garantissant un service ou un bien, le fournisseur engage sa responsabilité envers l'acquéreur.

Assurance

Contrat passé entre l'assuré et l'assureur destiné à le couvrir dans le cadre de risques déterminés. L'assureur verse une indemnité à l'assuré en cas de défaut dans ses responsabilités.

Malfaçon ou désordre

Caractérise un défaut de l'ouvrage dû à une réalisation défectueuse.

Réception du chantier

Acte officiel formalisé par un procès-verbal où le maître d'ouvrage accepte les travaux, avec ou sans réserves. Celle-ci sont à réparer dans l'année suivant la Réception.

La Garantie de Bon Fonctionnement (G.B.F.)

Aussi appelée «garantie biennale», celle-ci agit pendant **deux ans** suite à la **réception des travaux** (art. 1792-3 du Code Civil). Elle couvre les vices cachés **exclus de la Garantie Décennale**. Il s'agit des éléments d'**équipements dissociables** de la construction, c'est-à-dire qui n'entraînent pas de détérioration de l'ouvrage qu'ils équipent (portes, peintures, canalisations, chauffe-eau...). Elle ne concerne pas les éléments «non destinés à fonctionner» (carrelage, faux plafond...). Ceux portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à sa destination relèvent de la Garantie Décennale.

Cette garantie est engagée par la signature d'un contrat de louage d'ouvrage. Il existe des polices d'assurances spécifiques à cette garantie dont la souscription est **facultative**.

La Garantie Décennale

La responsabilité décennale concerne les dommages compromettant la **solidité** de la construction (fissures importantes, affaissement, effondrement...) ou affectant son **usage normal** (infiltrations d'eau, rupture de canalisations...), même s'il sont la conséquence de vices du sol. Sont concernés les éléments d'**équipements indissociables du gros œuvre**, ne pouvant être déplacés sans détériorer un élément structurel. Les éléments d'**équipement dissociables** tels que faux plafond et carrelage ne sont garantis par la responsabilité décennale que lorsqu'ils compromettent l'utilisation normale de l'ouvrage. Les dommages de nature esthétique, ainsi que les travaux inachevés, en sont exclus.

Cette garantie peut être mise en jeu pendant **dix ans** à partir de la **Réception des travaux** et doit **obligatoirement** être couverte : un système basé sur une double assurance est mis en place. Suite à la signature d'un contrat de louage d'ouvrage, maître d'ouvrage et professionnels de la construction doivent obligatoirement souscrire à une assurance construction spécifique à chacun de leur statut. Il s'agit de l'**assurance de responsabilité décennale**, pour les professionnels, et de l'**assurance Dommages-Ouvrage**, pour le maître d'ouvrage. Toute non-souscription expose à des sanctions pénales.

Attention : Les désordres propres aux performances énergétiques sont désormais intégrés à la garantie décennale dès lors qu'il s'agit d'un défaut de fabrication des équipements, ou de leur installation. Cependant, la garantie n'est active qu'à condition d'un usage et d'un entretien effectués de manière appropriée.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Les autres fiches de la thématique

- Présentation générale
- Les Responsabilités

Autres de thématiques de l'acte de construire

- Les formalités administratives liées à l'acte de construire
- Performances énergétiques

Un système basé sur une double assurance est mis en place. Suite à la signature d'un contrat de louage d'ouvrage, maître d'ouvrage et professionnels de la construction doivent obligatoirement souscrire à une assurance construction spécifique à chacun de leur statut. Il s'agit de l'**assurance de responsabilité décennale**, pour les professionnels, et de l'**assurance Dommages-Ouvrage**, pour le maître d'ouvrage. Toute non-souscription expose à des sanctions pénales. Les deux assurances obligatoires de la construction sont présentées ici avec la **Police Unique de Chantier (P.U.C.)**, leur alternative.

L'assurance Dommages-Ouvrage (D.O.)

Cette assurance permet de **pré-financer** rapidement la réparation des désordres relevant de la garantie décennale, sans attendre le jugement des responsabilités.

Après indemnisation, cette assurance se retourne contre l'**assurance de responsabilité décennale** des responsables afin d'obtenir le remboursement déterminé par le jugement. Toute non-souscription expose à des sanctions pénales.

Qui doit la souscrire ?

Obligatoire, elle est souscrite par le **maître d'ouvrage**, qu'il soit une personne physique ou morale. Par exemple, une copropriété est amenée à la souscrire lorsqu'elle entreprend des travaux dans ses parties communes. En tant que maître d'ouvrage, les promoteurs immobiliers, ainsi que les constructeurs de maisons individuelles, sont aussi obligés de souscrire à cette assurance.

Pour mémoire, c'est le maître d'ouvrage qui commande et ordonne la réalisation des travaux de construction pour son propre compte ou celui d'un tiers, lorsqu'il est mandaté par ce dernier. Il doit veiller à ce que chaque intervenant du chantier soit dûment couvert par une assurance responsabilité décennale. En cas de défaut, il engage sa responsabilité en cas de dommage.

Quand souscrire à cette assurance ?

L'assurance doit impérativement être souscrite **avant** l'ouverture officielle du chantier, c'est-à-dire avant la date précisée sur la **Déclaration d'Ouverture du Chantier (D.O.C.)** déposée en mairie.

Pour quel type de travaux ?

Dès lors que les travaux entrent dans les champ de la **responsabilité décennale d'un professionnel**, l'obligation d'assurance implique toute construction neuve et les extensions, si petites soient-elles. Elle porte également sur les interventions sur l'existant telles que les travaux de réhabilitation, de restructuration, d'aménagement et d'entretien.



CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Garantie

Obligation contractuelle qui engage un fournisseur envers un acquéreur. Après avoir passé un contrat, l'acquéreur a la garantie de son exécution de la part du fournisseur.

Responsabilité

Obligation qu'une personne doit respecter. En garantissant un service ou un bien, le fournisseur engage sa responsabilité envers l'acquéreur.

Assurance

Contrat passé entre l'assuré et l'assureur destiné à le couvrir dans le cadre de risques déterminés. L'assureur verse une indemnité à l'assuré en cas de défaut dans ses responsabilités.

Malfaçon ou désordre

Caractérise un défaut de l'ouvrage dû à une réalisation défectueuse.

Réception du chantier

Acte officiel formalisé par un procès-verbal où le maître d'ouvrage accepte les travaux, avec ou sans réserves. Celle-ci sont à réparer dans l'année suivant la Réception.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Quels dommages sont couverts ?

Elle couvre les vices de construction relevant de la **garantie décennale (10 ans)**. Pour mémoire, sont concernés les dommages compromettant la **solidité** de la construction ou nuisant gravement à son usage normal. Elle garantit aussi les éléments d'**équipements indissociables du gros œuvre**, ne pouvant être enlevés sans détérioration importante d'un élément de gros œuvre. Quant aux éléments d'**équipement dissociables** (faux plafond, carrelage, radiateur par exemple), ils ne sont garantis que lorsqu'ils compromettent l'utilisation normale de l'ouvrage. Les dommages de nature esthétique ainsi que les travaux inachevés sont exclus. La D.O. prend en charge les désordres survenus avant la Réception des travaux lorsque le contrat de louage d'ouvrage est résilié pour manquement aux obligations. Ceux réservés lors de la Réception ou survenus au cours de la Garantie de Parfait Achèvement dont la réparation n'est pas effectuée sont également indemnisés.

Quand prend-elle effet et quelle est sa durée de validité ?

L'assurance Dommages-Ouvrage prend effet à partir de l'**expiration de la garantie de parfait achèvement**, soit un an après la réception officielle des travaux. Elle demeure active jusqu'à l'expiration des responsabilités décennales (donc pour les 9 ans restants). Ceci même en cas de cessation d'activité ou de dépôt de bilan des tiers intervenants.

Que faire en cas de vente du bien ?

Lors d'une vente, l'assurance se transmet au futur acquéreur. Si aucune assurance Dommages-Ouvrage n'a été souscrite, le bien peut être dévalué selon la nature des travaux concernés et le maître d'ouvrage demeure responsable personnellement jusqu'à expiration de la garantie décennale.

Quelles sont les procédures d'indemnisation ?

Les dommages sont à déclarer à l'assureur par **lettre recommandée avec avis de réception**. L'assureur doit confirmer la prise en charge du dommage sous 60 jours, puis il dispose de 30 jours supplémentaires pour faire une proposition d'indemnisation. Si la proposition est acceptée, le règlement est effectué dans un délai de 15 jours.

L'assurance de Responsabilité Décennale

La responsabilité décennale doit être **impérativement** couverte par une assurance du même nom, sous peine de sanctions pénales. Pour une durée de 10 ans après la réception des travaux, cette assurance couvre les dommages et malfaçons liés à la garantie décennale des maîtres d'œuvre et entrepreneurs. Elle permet le remboursement des frais de réparation engagés par l'assurance Dommages-Ouvrage du maître d'ouvrage.

Qui doit la souscrire ?

Obligatoire, elle concerne les **professionnels** devant engager leur **responsabilité décennale**, qu'ils soient une personne physique ou morale. Les sous-traitants ne sont pas concernés par cette règle. Avant l'engagement des travaux, il est du devoir du maître d'ouvrage de s'assurer que le prestataire est dûment assuré. L'attestation d'assurance prouve la validité du contrat ainsi que la zone géographique et les types de travaux couverts.

Quand souscrire à cette assurance ?

L'assurance doit impérativement être en cours de validité à l'ouverture officielle du chantier, c'est-à-dire avant la date précisée sur la **Déclaration d'Ouverture du Chantier (D.O.C.)** déposée en mairie.

Pour quel type de travaux ?

Dès lors que les travaux entrent dans les champs de la responsabilité décennale du professionnel, l'obligation d'assurance implique toute construction neuve, y compris les extensions si petites soient-elles. Elle porte également sur les interventions sur l'existant telles que les travaux de réhabilitation, de restructuration, d'aménagement et d'entretien.



COPROPRIÉTÉ

La distinction entre les désordres affectant les parties privatives et celles communes doit être faite car il appartient au syndicat de la copropriété d'effectuer toute démarche concernant les communs (accès et aménagements extérieurs, entrée et dessertes intérieurs, équipement techniques, ossature porteuse et enveloppe du bâti par exemple). En cas de doute, consulter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN

Pour préserver les locaux des dégradations et profiter pleinement des garanties du contrat d'assurance dommages-ouvrage, un entretien régulier est indispensable (toiture et gouttières, joints des appareils sanitaires, VMC et chaudière par exemple). Faites appel à un professionnel lorsque des connaissances techniques sont nécessaires.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Quels dommages sont couverts ?

Cette assurance s'active en cas de malfaçon engageant la **responsabilité décennale** du professionnel. Pour mémoire, dépendent de la garantie décennale les dommages compromettant la **solidité** de la construction ou nuisant gravement à son usage normal. Elle garantit aussi les éléments **d'équipements indissociables du gros œuvre**, ne pouvant donc être enlevés sans détérioration importante d'un élément de gros œuvre. Les éléments **d'équipement dissociables** (faux plafond, carrelage, radiateur...) ne sont garantis par la responsabilité décennale que lorsqu'ils compromettent l'utilisation normale de la maison. Les dommages de nature esthétique ainsi que les travaux inachevés sont exclus. Chaque assurance de responsabilité décennale étant spécifique, **il faut vérifier** que l'assurance souscrite correspond bien aux types d'ouvrages réalisés, ainsi qu'à la zone géographique investie.

Quand prend-elle effet et quelle est sa durée de validité ?

Elle est active durant 10 ans, **dès la Réception des travaux**. Elle expire en même temps que l'assurance Dommages-Ouvrage du maître d'ouvrage.

Que faire en cas de vente du bien ?

La ou les attestations d'assurances couvrant l'ensemble des travaux de construction de l'immeuble vendu sont à **annexer à l'acte de vente**. Cette obligation est valable tant que la responsabilité décennale concernant l'ouvrage demeure active.

Quelles sont les procédures d'indemnisation ?

La procédure d'indemnisation est engagée par le maître d'ouvrage, par le biais de l'assurance Dommages-Ouvrage.

La Police Unique de Chantier (P.U.C.)

Cette assurance permet de regrouper les garanties de l'assurance décennale et de l'assurance Dommages-Ouvrage dans une **seule police ouverte pour un chantier déterminé**. Facultative, elle peut permettre une minoration des coûts d'assurance. Tous les intervenants du chantier couverts par une P.U.C. doivent être informés de leur intégration à ce contrat par le souscripteur (le maître d'ouvrage dans la majorité des cas).