

S O M M A I R E

7	CHAPITRE 1 : L'obligation d'assurance : présentation générale
7	1. Principal objectif : la protection du maître de l'ouvrage
8	2. Les moyens pour atteindre les objectifs
9	3. Un fonctionnement basé sur une double assurance obligatoire
9	4. Un champ d'intervention limité aux dommages matériels
15	CHAPITRE 2 : L'obligation d'assurance de dommages-ouvrage
15	1. Qui doit la souscrire ?
18	2. Exceptions à l'obligation de souscription
19	3. Date de souscription
19	4. Modalités de souscription
21	5. Prise d'effet et durée de la garantie
22	6. Nature de la garantie obligatoire
24	7. Mise en œuvre des garanties dans le temps
30	8. Étendue de la garantie
33	9. Montant de la garantie
35	10. Procédure d'indemnisation
48	11. Le recours
51	12. La convention de règlement
55	CHAPITRE 3 : L'obligation d'assurance de responsabilité décennale
55	1. Les constructeurs assujettis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale
56	2. Objet de l'obligation d'assurance
56	3. Champ de l'assurance obligatoire de responsabilité décennale
62	4. Nature de la garantie obligatoire de responsabilité décennale
63	5. Durée de la garantie
64	6. Montant de la garantie
68	7. Exclusion
69	8. Déchéance
69	9. Souscription et vie du contrat
77	10. Les différentes prescriptions
79	Glossaire
83	Index

3. Un fonctionnement basé sur une double assurance obligatoire

L'assurance construction s'appuie sur une double obligation d'assurance :

- celle du maître de l'ouvrage dite de « dommages-ouvrage » qui a pour objet d'indemniser rapidement le propriétaire et les acquéreurs successifs de l'ouvrage des dommages de nature décennale ;
- celle des entrepreneurs dite de « responsabilité décennale » qui a pour objet de supporter le coût final des travaux de réparation de dommages préfinancés par l'assureur de dommages.

Qualifiée de « système à double détente », l'assurance de dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage finance les travaux de réparation, sans recherche préalable de responsabilité. L'assurance de responsabilité, souscrite obligatoirement par toutes personnes assujetties à la présomption de responsabilité, rembourse ultérieurement à l'assurance de dommages-ouvrage les sommes avancées pour financer les réparations.

Cette protection efficace et rapide des usagers, victimes de malfaçons de la construction, s'accompagne de dispositions impératives garantissant des dommages dans le délai de trois mois.

4. Un champ d'intervention limité aux dommages matériels

Si l'assurance obligatoire de dommages et de responsabilité a pour objet de couvrir les désordres de nature décennale affectant l'ouvrage après réception, son domaine d'intervention est bien délimité tant par les textes réglementaires que par la jurisprudence.

Elle s'applique exclusivement aux dommages matériels qui entrent dans le périmètre de la responsabilité décennale des articles 1792 et 1792-2 du Code civil précités et pour certains ouvrages (autres que ceux visés à l'article L. 243-1-1 du Code des assurances).

■ Attention

L'assurance obligatoire de dommages et/ou de responsabilité décennale :

- ne porte pas sur les dommages immatériels consécutifs aux dommages affectant l'ouvrage ;
- ne couvre pas la garantie de bon fonctionnement ;
- n'intervient pas au titre de la garantie de parfait achèvement.

Le champ de l'assurance obligatoire ne recouvre donc pas totalement le domaine des différentes garanties/responsabilités des constructeurs après réception.

L'obligation d'assurance de dommages-ouvrage

Le premier volet du régime de l'obligation d'assurance est constitué par l'assurance de « dommages-ouvrage » (DO). Elle est la clé de voute du système car elle va permettre d'indemniser rapidement le maître de l'ouvrage ou les propriétaires successifs, sans recherche de responsabilité, des dommages de nature décennale qui atteignent la construction. Après avoir indemnisé, l'assureur de dommages pourra alors obtenir des responsables et de leurs assureurs le remboursement, en vertu du mécanisme de la subrogation légale, des dépenses relatives aux travaux de réparation qu'il aura préfinancés.

■ Observation

À ces différents titres, l'assurance de dommages-ouvrage est une assurance de chose garantissant, sans recherche de responsabilité, les dommages de nature décennale affectant l'ouvrage construit.

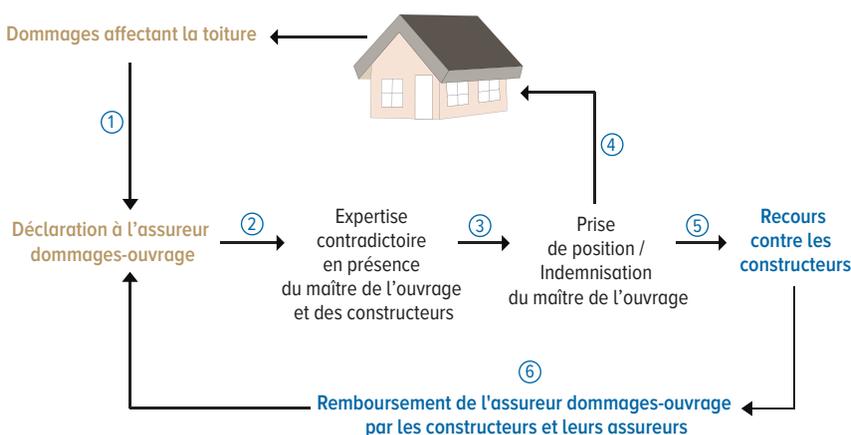


Figure 1 : Procédure d'indemnisation dommages-ouvrage

1. Qui doit la souscrire ?

Le Code des assurances pose comme principe général (C. ass., art. L. 242-1) que l'assurance de dommages-ouvrage doit être souscrite par toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs.

Il s'agit donc du maître de l'ouvrage qui construit pour son compte, du mandataire du propriétaire de l'ouvrage, du promoteur immobilier et du vendeur d'ouvrage.

Les dommages relevant de la garantie de bon fonctionnement (GBF) sont également exclus de son périmètre.

En revanche, depuis l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, la garantie couvre spécifiquement les dommages affectant les parties d'ouvrages existantes avant les travaux de rénovation/réhabilitation totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du §II de l'article L. 243-1-1 du Code des assurances.

Celle-ci reprend également une définition des dommages couverts, à savoir :

Textes de référence

« [...] les dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et les importateurs ou le contrôleur technique, et qui :

- compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction ;
- affectent les ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code civil. ».

Observation

D'une façon générale, ces dommages doivent affecter le seul ouvrage de construction tel qu'il a été déclaré et décrit aux conditions particulières du contrat objet, par ailleurs, d'une déclaration de son coût total prévisionnel puis définitif.

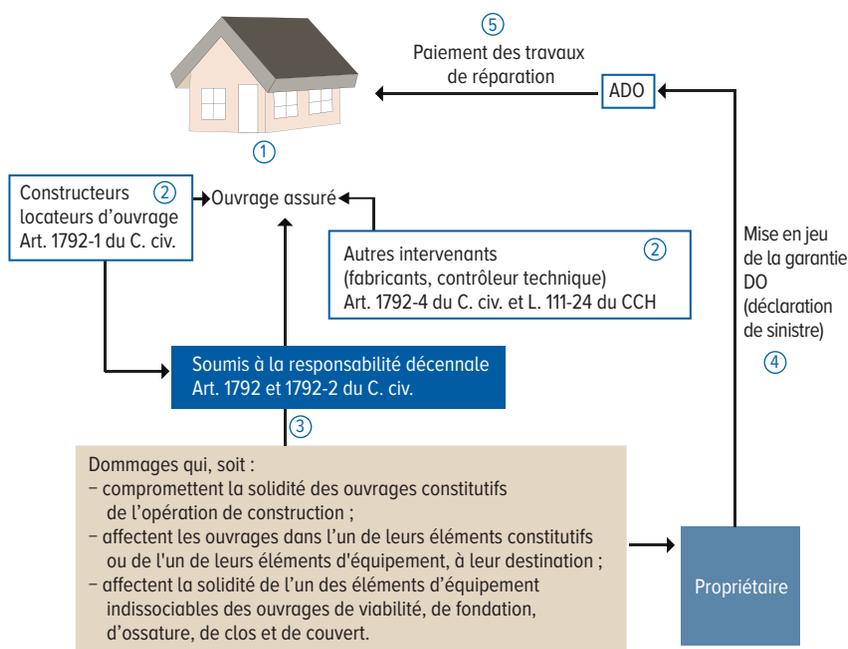


Figure 3 : Principe d'application de la garantie assurance dommages-ouvrage (ADO)

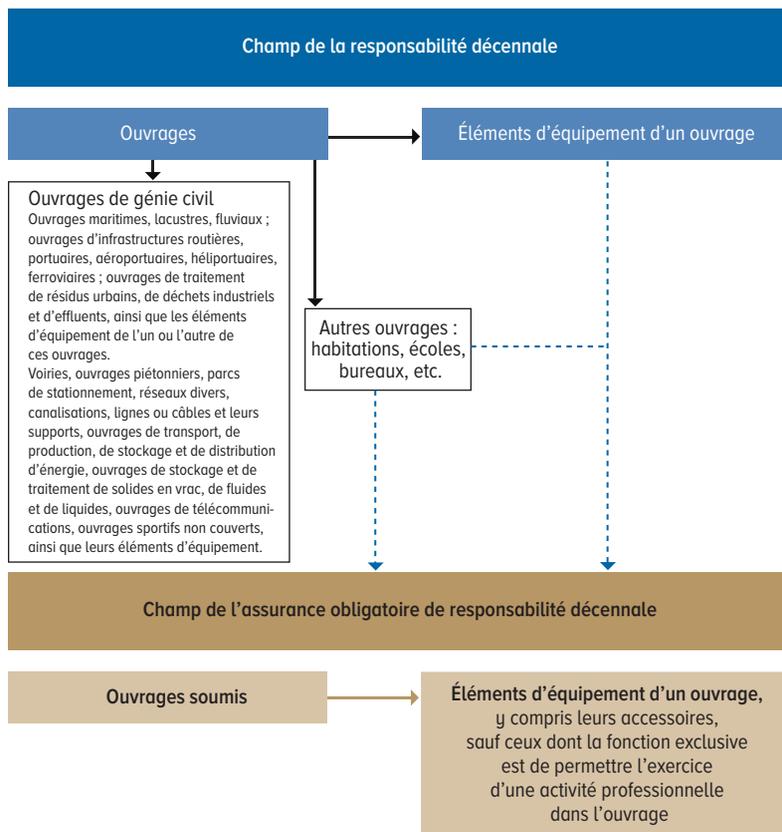


Figure 12 : Champs respectifs de la responsabilité décennale et de l'obligation d'assurance

3.1 Définition des ouvrages pour lesquels le constructeur répond de la responsabilité décennale

La responsabilité décennale s'applique en cas de réalisation/exécution d'un ouvrage. Il n'existe cependant pas de définition légale de la notion d'« ouvrage ». Il est donc revenu à la jurisprudence d'en définir les contours.

Un ouvrage doit :

- résulter d'un contrat de louage d'ouvrage (C. civ., art. 1779) ;
- être nécessairement de nature immobilière ;
- être un ouvrage de construction.

■ Observation

Il se distingue de simples travaux d'entretien ou de travaux de faible importance : l'ampleur ou l'importance des travaux sera déterminant.

■ Observation

La règle applicable pour connaître les ouvrages soumis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale (ou de dommages-ouvrage) est : tous les ouvrages au sens de l'article 1792 du Code civil sauf ceux qui sont visés à l'article L. 243-1-1 du Code des assurances, mais sous réserve pour les ouvrages énumérés à l'alinéa 2, qu'ils ne soient pas accessoires d'un ouvrage soumis.

■ Attention

Un ouvrage non visé à l'article L. 243-1-1 du Code des assurances reste soumis à l'obligation d'assurance, serait-il l'accessoire d'un ouvrage qui en est exclu (Cass. 3^e civ., 22 juin 2023, n° 21-10.256, publié au Bulletin).

3.4 Exclusion du champ de l'obligation d'assurance des éléments d'équipement à vocation professionnelle

Selon l'article 1792-7 du Code civil, introduit par l'ordonnance du 8 juin 2005 :

■ Textes de référence

« ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage ».

En conséquence, ces derniers sont également hors du champ de l'obligation d'assurance.

Ainsi, lorsqu'un constructeur installe de tels équipements (par exemple, une cuisine industrielle), il doit rechercher une assurance facultative adaptée aux risques qui pèsent sur lui, notamment en cas de vices cachés.

3.5 Extension du champ de l'obligation d'assurance pour les dommages affectant les ouvrages existants

L'article L. 243-1-1 (§II) du Code des assurances, introduit par l'ordonnance du 8 juin 2005, prévoit que l'obligation d'assurance n'est pas applicable aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. Cette extension du champ de l'obligation d'assurance est envisagée à titre exceptionnelle.

La garantie obligatoire s'appliquera en cas de dommages de nature décennale, survenant après réception, lorsque :

- ceux-ci affectent des ouvrages existants incorporés dans l'ouvrage neuf (condition 1) ;
- de telle sorte que l'ouvrage neuf et l'ouvrage existant soient techniquement indivisibles (condition 2).

Textes de référence

Exemple de définition des travaux de technique courante (recommandée par la FFSA) :

Ce sont les :

- travaux de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN) ou à des règles professionnelles acceptées par la C2P⁽²⁾ ;
- procédés ou produits faisant l'objet au jour de la passation du marché :
- d'un Agrément Technique Européen (ATE) en cours de validité ou d'une Evaluation Technique Européenne (ETE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P ;
- d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) avec avis favorable ;
- d'un Pass'innovation « vert » en cours de validité.

L'assuré, exécutant des travaux qui ne sont pas inclus dans cette définition, doit saisir son assureur avant leur réalisation afin d'obtenir une extension de garantie, moyennant un aménagement de prime si le risque est aggravé.

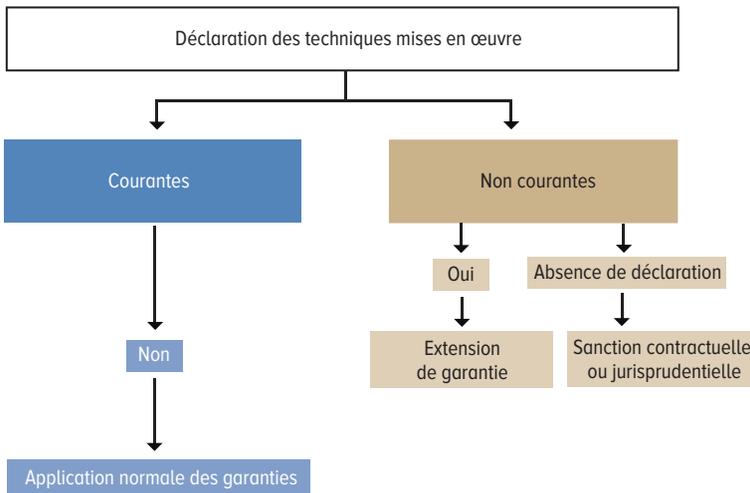


Figure 17 : Modalités de déclaration des techniques mises en œuvre

Si, au moment du sinistre, l'assureur découvre la mise en œuvre d'une technique non-courante qui ne lui aurait pas été déclarée, il opposera à son assuré une sanction telle que prévue au contrat. Celle-ci peut être une non-garantie (l'assureur ne couvre pas les dommages) ou l'application d'une règle proportionnelle d'aggravation de risque (c'est-à-dire, le calcul d'une règle « de trois » sur le fondement d'un coefficient d'aggravation de risque).

2. Les Règles professionnelles acceptées par la C2P (Commission Prévention Produits mis en œuvre de l'Agence Qualité Construction) sont listées à l'annexe 2 de la publication semestrielle de la C2P et sont consultables sur le site de l'Agence Qualité Construction (www.qualiteconstruction.com).