

Dommmages ouvrage – Guide

Principe et application de la **garantie décennale** :

Il faut obligatoirement :

- Un contrat de louage d'ouvrage,
- Un constructeur,
- La réalisation d'un ouvrage,
- Un dommage survenu à l'ouvrage

après la réception des travaux,

- Une atteinte à la solidité ou une impropreté à la destination.

Au préalable, il doit y avoir passation d'un contrat de louage d'ouvrage (marché) entre le constructeur (l'entrepreneur, le maître d'œuvre, le constructeur de maison individuelle...) et le maître de l'ouvrage (le particulier ou le professionnel qui fait construire pour son compte, le promoteur...).

Le contrat doit porter sur la construction d'un ouvrage de fondation, d'ossature, de viabilité, de clos et de couvert : sont aussi concernés les travaux importants de rénovation (agrandissement d'une habitation, réfection totale d'une charpente...) ainsi que certains travaux ultérieurs d'aménagement d'une habitation tels que piscine, véranda, terrasse.

Les éléments d'équipement de la construction dont le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration de l'ouvrage qui leur sert de support, sont dits indissociables et relèvent de la garantie décennale au même titre que l'ouvrage.

La réception du chantier qui est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage à l'achèvement des travaux doit être contradictoirement prononcée entre les contractants : elle est le plus souvent consacrée par un procès verbal de réception mais peut être prononcée tacitement entre les parties (prise de possession de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage et paiement intégral du prix, absence de réserves).

La réception marque le point de départ officiel de la garantie décennale pour les ouvrages n'ayant donné lieu à aucune réserve par le maître d'ouvrage.

Dommmages concernés par la dommmages-ouvrage :

Le dommmage doit être de nature décennale, ce qui sous-entend qu'il doit :

- ⇒ soit porter **atteinte à la solidité de l'ouvrage** (exemple : affaissement d'une charpente ou du gros œuvre),
- ⇒ soit rendre l'ouvrage **impropre à sa destination** (exemple : dysfonctionnement du réseau d'assainissement autonome empêchant l'évacuation des eaux usées...)

Le dommmage de nature esthétique n'engage pas la responsabilité décennale du constructeur dans les cas suivants :

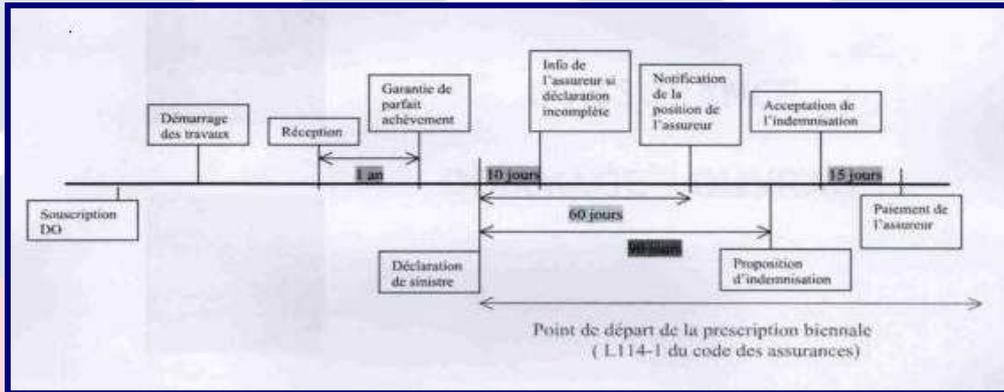
- fissuration sans infiltration,
- nuance dans la teinte d'un enduit ou d'un dallage, traces inesthétiques...

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur peut être éventuellement recherchée si une faute caractérisée dans l'exécution des travaux est rapportée par le maître d'ouvrage : la garantie décennale n'est donc pas concernée dans cette hypothèse et il ne s'agit plus d'une responsabilité de plein droit.

La loi prévoit que la responsabilité décennale du constructeur ne sera pas retenue si le constructeur démontre que les dommmages proviennent d'une cause étrangère.

La cause étrangère est assimilée à la force majeure et l'évènement, pour être exonératoire, doit être complètement imprévisible, irrésistible et insurmontable pour le constructeur.

L'immixtion du maître de l'ouvrage jugé notoirement compétent dans le domaine de la construction, peut être jugée fautive et exonérer partiellement le constructeur de sa responsabilité.



La garantie de parfait achèvement :

Pendant un délai d'un an, à compter de la réception de l'ouvrage, l'entreprise a l'obligation de remédier à tous les désordres (qu'ils soient ou non de nature décennale) soit signalés à la réception, au moyen de réserves exprimées par le maître d'ouvrage, soit constatés pendant l'année qui suit la réception. Cette obligation engage l'entreprise, l'assureur n'étant tenu, pendant ce délai, qu'aux seuls désordres de nature décennale non signalés à la réception par des réserves.

La garantie biennale ou de bon fonctionnement :

Cette garantie, d'une durée de 2 ans à compter de la réception des travaux, concerne les éléments d'équipement dissociables de la construction, c'est-à-dire les éléments qui peuvent être remplacés et démontés sans détérioration de l'ouvrage qui leur sert de support : ce sont en général les aménagements qui permettent l'adaptation de la construction à l'homme (convecteurs électriques, chauffe-eau...).

L'expertise

La convocation à expertise unique signifie que le sinistre sera géré dans le cadre de la Convention de règlement de l'assurance construction (Crac). Cette convention permet à l'assureur dommages-ouvrage, après avoir indemnisé son assuré, de se retourner contre les assureurs des différents constructeurs ayant participé au chantier sur lequel sont apparus les désordres.

A cette fin, un dossier commun et unique est établi par l'expert dommages-ouvrage nommé expert commun. Cet expert instruit l'ensemble du dossier technique pour le compte de tous les assureurs responsabilité décennale des constructeurs impliqués.

Les conclusions sur le règlement du dossier s'imposent donc à tous.

Cependant, lorsque le coût de la réparation ou de la réclamation est supérieur à un certain montant réévalué chaque année (126 793 € en 2012), chaque assureur responsabilité décennale peut saisir son propre expert.

L'entreprise est convoquée par un expert commun

Que faire dans ce cas ? L'entreprise doit se rendre à sa convocation, en ayant préalablement convoqué les sous-traitants et/ou les fabricants, dans le cas où l'origine des désordres est imputable aux produits que l'entreprise a mis en œuvre. La présence des sous-traitants à l'expertise est importante ; elle permet de leur rendre contradictoires les opérations d'expertise.

Dans tous les cas, l'entreprise doit informer l'expert de l'existence de ces intervenants et lui fournir les coordonnées et les attestations d'assurance de ces derniers.

Que doit faire l'entreprise lors de la réunion d'expertise ?

L'entreprise doit se présenter à l'expertise avec toutes les pièces du marché. Au cours de l'expertise, l'expert commun analyse les interventions des différents constructeurs sur le chantier.

De son côté, l'entreprise ne doit pas hésiter à faire toutes les observations qu'elle juge utiles sur l'analyse et l'importance du sinistre, ainsi que sur son éventuelle implication dans sa survenance.

Après l'expertise

L'expert commun adresse son ou / et ses rapports à tous les assureurs et constructeurs concernés. Ces rapports consignent le déroulement de l'expertise. L'assureur de l'entreprise s'adresse alors à son assuré pour avis. Le cas échéant, l'entreprise doit faire part directement à l'expert commun, le plus tôt possible, par écrit et avec copie à son assureur, de toutes ses remarques, de ses éventuels points de désaccord ou des propositions de réparations.

Le règlement définitif du dossier en cas d'un recours par l'assureur dommages-ouvrage

- si la responsabilité de l'entreprise est engagée, son assureur règle le recours de l'assureur dommages-ouvrage et demande le remboursement de la franchise à l'entreprise ;

- si la responsabilité incombe au sous-traitant, l'assureur dommages-ouvrage exercera directement son recours contre l'assureur du sous-traitant. Si le sous-traitant ne règle pas spontanément sa franchise, l'assureur de l'entreprise l'avance et peut en demander le remboursement au sous-traitant. A défaut de règlement par ce dernier, elle sera supportée par l'entreprise dans le cadre de sa franchise ;

C'est ainsi que la franchise qui sera réclamée par l'assureur de l'entreprise correspondra au montant de la franchise opposée par l'assureur du sous-traitant, si ce montant est inférieur à la franchise de l'entreprise. A défaut, si celui-ci est supérieur, la somme qui sera demandée sera limitée au montant de la franchise spécifique à l'entreprise.

Avantages de l'expertise unique pour l'entreprise

- elle permet la maîtrise des frais de gestion et leur prise en charge par l'ensemble des assureurs concernés par le sinistre, ce qui influence directement l'appréciation de la sinistralité ;

- la rapidité d'intervention permet d'éviter les procédures judiciaires, lesquelles aggravent le coût d'un dossier ;

- le recours direct de l'assureur dommages-ouvrage contre l'assureur du sous-traitant évite à l'assureur de l'entreprise de financer la totalité du recours et pour l'entreprise de préfinancer la franchise de son sous-traitant ;

Les travaux

A réception des indemnités versées par l'assureur, les devis peuvent être signés et les travaux exécutés

Pour aller plus loin ...

<http://vosdroits.service-public.fr/F2032.xhtml>

<http://www.ffsa.fr/sites/upload/reprise/docs/application/pdf/2010-02/epi2007abr66.pdf>

<http://www.polyexpert-construction.fr/expertise-dommages-ouvrage.html>

<http://www.anil.org/profil/vous-achetez-vous-construisez/construction-et-travaux/assurances-de-la-construction/votre-assurance-dommages-ouvrage/>