

Maîtrise d'ouvrage publique *Construire ou réhabiliter un bâtiment*

Responsabilités, garanties, et assurances

Cette fiche fait partie d'une collection de dix fiches relatives à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage publique. Elle est destinée principalement aux structures publiques exerçant occasionnellement le rôle de maître d'ouvrage. Cette collection a pour objectif de donner l'essentiel à connaître sur l'exercice d'un tel métier.

La loi n°78-12 du 4 janvier 1978 dite loi « Spinetta » a modifié les articles 1792 et suivants du code civil qui a été repris par l'article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation ainsi : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. ».

Cette responsabilité s'applique à tout architecte, entrepreneur ou technicien lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Cette loi précise que les autres éléments font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement de 2 ans minimum à compter de la réception.

Cette responsabilité entraîne l'obligation pour ceux qui sont réputés constructeurs de l'ouvrage de s'assurer.

Cette fiche a pour ambition de présenter l'ensemble des responsabilités, assurances et garanties, leurs fondements, leurs fonctionnements, ainsi que les obligations afférentes.



Des assurances et garanties pour l'ensemble des acteurs d'une opération immobilière

1. Les garanties

Les constructeurs ont la responsabilité des travaux qui leur sont confiés.

Leur responsabilité peut être engagée pour les dommages causés à l'ouvrage pendant les travaux et après la réception des travaux. Pendant les travaux, conformément à l'article 1788 du code civil, ils supportent jusqu'à la réception de l'ouvrage tous les risques affectant leurs travaux quelle qu'en soit la cause (vol, incendie...).

Après la réception des travaux, ils sont responsables envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur en cas de malfaçons affectant les travaux de construction réalisés. Les constructeurs doivent au maître d'ouvrage la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et la garantie décennale.

Le **point de départ** commun des garanties est la **date d'effet de la réception** (avec ou sans réserve) de l'ouvrage par le maître d'ouvrage.

1.1. La garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil)

Sa durée est d'**un an**.

Seule l'entreprise est concernée par la garantie de parfait achèvement (GPA).

Elle doit remédier à tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La GPA concerne plus particulièrement :

- les dommages de nature décennale ;
- les défauts de bon fonctionnement ;
- les non conformités ;
- les obligations contractuelles non satisfaites comme les remises en état.

La GPA concerne les réserves émises **lors de réception** et celles **dénoncées durant la garantie de parfait achèvement**. Les premières subsistent tant qu'elles ne sont pas levées, même si la garantie de parfait achèvement n'a plus été prolongée.



Si le décompte général du marché est notifié alors que les réserves de réception ne sont pas levées et que le maître d'ouvrage n'a pas inscrit dans ce décompte le coût des travaux de levée de ces réserves, l'entreprise n'a plus l'obligation de lever les réserves.

■ Comment gérer cette garantie ?

Dans la pratique, il est recommandé au maître d'ouvrage de tenir un cahier de parfait achèvement recensant tous les désordres constatés, les mesures prises et leurs effets sur les désordres.

Il est également recommandé d'effectuer un constat de la fin de la GPA et de le consigner par procès verbal. Ce constat peut être réalisé au cours d'une visite contradictoire programmée un mois et demi avant la fin de la GPA. Cela permet, le cas échéant, au maître d'ouvrage de mettre en œuvre les mesures nécessaires en cas de défaillance des entreprises dans la gestion des désordres qui leur auront été signalés.

En cas de défaillance de l'entreprise, des mesures coercitives peuvent être prises :

- mise en demeure ;
- prolongation du délai de GPA ;
- travaux réalisés par une autre entreprise (travaux dits " aux frais et risques ").

S'agissant des réserves émises durant le délai de parfait achèvement, si elles ne sont pas levées à l'expiration du délai, **le maître d'ouvrage doit prolonger la garantie pour conserver le bénéfice des réserves émises** .



Le maître d'ouvrage doit être vigilant sur la gestion des désordres en cours de GPA. En cas de défaillance des entreprises, il est primordial de détenir l'ensemble des relances et mises en demeure effectuées par le maître d'ouvrage, notamment si des mesures coercitives devaient être engagées (prolongation de délai, travaux aux frais et risques).

1.2. La garantie de bon fonctionnement des équipements de l'ouvrage (article 1792-3 du code civil)

Sa durée est de **deux ans** au minimum, mais elle peut être prolongée dans le CCAP¹.

Seule l'entreprise est concernée par la garantie de bon fonctionnement (GBF).

La GBF s'applique aux éléments d'équipements (équipements techniques, équipements de second œuvre) lorsque leur défaillance ne rend pas l'ouvrage **impropre à sa destination**² ou lorsqu'ils sont dissociables³ de l'ouvrage.

Exemple : le remplacement d'un ou plusieurs radiateurs électriques défectueux dans une salle de classe dont la température minimale pour la tenue de cours est obtenue malgré leur défaillance.

1.3. La responsabilité décennale (article 1792 du code civil)

Sa durée est de **dix ans** à compter de la date d'effet de la réception. L'ensemble des constructeurs⁴ liés au maître d'ouvrage par un contrat sont concernés par cette garantie.

La garantie décennale (GD) s'applique lorsque les dommages **compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination**.

Elle concerne :

- les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert ;

Exemple : un défaut d'étanchéité de toiture qui entraînerait d'importantes infiltrations d'eau dans des salles de classe ne permettant pas la tenue des cours. Ce défaut rendrait l'équipement impropre à sa destination, à son usage.

- les éléments d'équipements indissociablement⁵ liés à l'ouvrage ;

1 Cahier des clauses administratives particulières.

2 C'est-à-dire que l'ouvrage dans son ensemble ne peut pas remplir la fonction à laquelle il est destiné.

3 Élément dont la dépose ou le remplacement peut s'effectuer sans détériorer l'ouvrage (exemple : faux plafonds, portes...).

4 Sont considérés comme constructeurs, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs, les contrôleurs techniques, ou toute autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage.

5 Ouvrages indissociablement liés aux éléments constitutifs, de manière telle que l'on ne peut détruire les uns sans endommager les autres.

Exemple : des fuites sur un réseau de distribution d'eau chaude pour un système de chauffage par le sol qui nécessiteraient la dépose (destruction) du plancher pour effectuer une réparation.

- tout élément d'équipement dont le **dommage compromet la solidité ou la propriété à destination**.

Exemple : une défaillance généralisée des émetteurs pour un système de chauffage électrique ne permettant pas d'obtenir une température satisfaisante dans des salles de classe. Les températures trop basses des salles de classe ne permettant pas la tenue des cours rendraient l'équipement impropre à sa destination, à son usage.



La responsabilité décennale ne s'applique pas aux dommages réputés apparents au moment de la réception.

Des exonérations de responsabilité de l'entrepreneur s'appliquent dans certains cas (*article 1792 du code civil*) :

- **du fait du maître d'ouvrage** si pendant la construction il intervient en mission propre, en maître d'œuvre intégrée, ou participe à l'acte de construire (immixtion), ou si après la construction il est constaté un défaut d'entretien ou une mauvaise utilisation ;

Exemple de défaut d'entretien : les défauts d'étanchéité (infiltrations d'eau) d'une toiture terrasse dus à son non ou mauvais entretien.

- **en cas de force majeure** dû à un événement imprévisible, irréversible et extérieur du fait d'un phénomène extérieur ou d'un tiers.

Exemple : les dégâts causés par un événement climatique exceptionnel (tempête...), un attentat.

La durée de 2 ans de la GBF est un minimum imposé par la loi. Cette durée peut être augmentée si le maître d'ouvrage le souhaite (stipulé dans les pièces des marchés de travaux), sachant que le coût de l'assurance inhérent sera alors pris en compte par les entreprises dans leurs offres.



Toute entreprise ayant eu recours à un sous-traitant reste responsable des travaux sous-traités vis-à-vis du maître d'ouvrage et des tiers.

1.4. Les éléments pouvant entraîner une responsabilité solidaire⁶ (EPERS)

L'article 1792-4 du code civil prévoit que le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.



Cette responsabilité concerne la garantie de bon fonctionnement (article 1792-3 du code civil) et la garantie décennale (articles 1792 et 1792-2 du code civil).

1.5. Responsabilité pour dol⁷

L'expiration du délai de l'action en garantie décennale **ne décharge pas** les constructeurs de la **responsabilité** qu'ils peuvent encourir **en cas de fraude ou de dol** dans l'exécution de leur contrat.

En l'absence même d'intention de nuire, la responsabilité des constructeurs peut également être engagée en cas de faute assimilable à une fraude ou à un dol, caractérisée par la violation grave, par sa nature ou ses conséquences, de leurs obligations contractuelles, commise volontairement et sans qu'ils puissent en ignorer les conséquences.

Cette responsabilité peut être engagée pendant trente ans à compter, non de la réception, mais de l'apparition des désordres.

⁶ Les désordres qui affectent l'ouvrage après réception peuvent être dus non pas à une faute des constructeurs mais à un défaut du produit intégré dans la construction. Le fabricant du produit atteint d'un défaut, d'un vice peut voir sa responsabilité recherchée. Par exemple : défauts de châssis de fenêtres, de panneaux isolants...

⁷ En droit français des contrats, le dol est une manœuvre d'un cocontractant dans le but de tromper son partenaire et provoquer chez lui une erreur.

2.1. L'assurance Dommages – Ouvrage (DO) : une obligation législative

L'assurance construction a été instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, loi dite « Spinetta », **oblige** le maître d'ouvrage à **souscrire** une assurance dommages ouvrage.

L'article L. 242-1 du code des assurances décrit le fonctionnement de cette assurance **obligatoire**.

■ Qui est concerné ?

Conformément à l'article L. 242-1 du code des assurances : « *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, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil* ».

Toutefois, certaines personnes publiques en sont **exonérées** :

- l'État, qui est son propre assureur ;
- les personnes morales de droit public⁸ lorsqu'elles font réaliser pour **leur propre compte**, des travaux de bâtiment pour un usage **autre que d'habitation**.

■ Pourquoi souscrire ?

L'assurance dommages ouvrage **garantit** au maître de l'ouvrage le **préfinancement** par l'assureur, dans des **délais rapides**, des travaux pour **remédier aux désordres** affectant la **solidité de l'ouvrage**, ou des éléments d'équipement **indissociables**, ou rendant l'ouvrage **impropre à sa destination**.

En effet, dans un premier temps, l'assureur indemnise le maître de l'ouvrage dans les délais et conditions fixés par les clauses types, puis exerce des recours contre les constructeurs responsables et leurs assureurs en responsabilité décennale.

⁸ Collectivités territoriales et établissements publics.

! Malgré l'exonération, il est toutefois recommandé, aux collectivités territoriales et établissements publics, de souscrire à ce type d'assurance.

■ Quand et comment souscrire ?

L'assurance dommages ouvrage est une assurance gérée en « capitalisation », c'est-à-dire qu'elle est basée sur le principe d'une prime unique qui est perçue, au plus tard, à l'ouverture du chantier. En conséquence, elle doit être **souscrite avant l'ouverture du chantier**. Toutefois, en pratique, cela est quasiment impossible compte-tenu des documents à réunir pour la mise en œuvre de cette assurance. Celle-ci est donc souvent souscrite en cours de chantier.

La **contractualisation** d'une assurance dommages ouvrage est soumise comme **tous marchés publics** aux conditions de **mise en concurrence**.

Le maître d'ouvrage consulte les compagnies d'assurances agréées sur la base du dossier d'avant projet définitif (APD) complété du RICT⁹.

! En cas de difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage pour identifier des assureurs susceptibles de couvrir le risque, les maîtres d'ouvrage peuvent se rapprocher de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA).

■ Comment déterminer le montant de la prime ?

Les **tarifs** des assureurs sont **libres et calculés** par chaque assureur en **fonction du coût** du projet de construction, de la **qualification** des constructeurs, de **l'existence** du contrôleur technique, des études de sols et études préalables...

L'assiette de calcul de la prime est la somme de l'estimation prévisionnelle définitive de l'ouvrage, des honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, d'ordonnancement pilotage et coordination, et du conducteur d'opération, le cas échéant.

La cotisation est calculée par application d'un taux sur le **coût total de construction définitif**.

Le contrat peut prévoir des extensions : garantie de bon fonctionnement, dommages aux existants, dommages immatériels.

⁹ Rapport Initial de Contrôle Technique : ce rapport synthétise les avis sur ouvrages après examen des documents de conception.

Dès le **démarrage** du chantier, le maître d'ouvrage doit **transmettre** à l'assureur la **déclaration d'ouverture** de chantier et les **attestations d'assurances** de responsabilité décennale souscrites par les constructeurs (maîtrise d'œuvre, entreprises...).

! En cas de refus de la demande de garantie par l'assureur, le maître d'ouvrage peut saisir dans un délai de **15 jours**, par lettre recommandée avec accusé de réception, le **Bureau central de tarification (1, rue Jules Lefèbvre, 75009 Paris)**.

■ Quelle est sa date d'effet, sa durée ?

L'assurance dommages ouvrage prend effet à compter de la date de réception de l'ouvrage, mais elle ne joue qu'à compter de l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement (GPA), soit 1 an après la réception des travaux.

Elle expire en même temps que la garantie décennale. Elle couvre donc une période de 9 années à partir de la fin de la GPA.

Toutefois, l'assurance dommages ouvrage peut être sollicitée avant l'expiration du délai de la GPA, lorsque :

- **avant la réception** des travaux, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- **après la réception**, avant l'expiration du délai de la GPA, si, après mise en demeure restée infructueuse par le maître d'ouvrage, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations, en raison par exemple d'un désaccord sur les travaux à effectuer, ou du dépassement du délai fixé.

Pour solliciter l'assurance dommages ouvrage avant la fin de l'année de parfait achèvement, il faut réunir les trois conditions suivantes :

- être en présence d'un désordre de nature décennale ;
- apporter la preuve d'avoir demandé à l'entrepreneur la réparation au titre de la GPA (mise en demeure) ;
- constater que l'entreprise n'a pas réparé dans le délai annoncé et « raisonnable » les désordres identifiés.

2.2. L'assurance de responsabilité décennale

Selon l'article L. 241-1 du Code des assurances : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 du Code civil et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance ».

Cette obligation d'assurance concerne les travaux de construction et porte aussi bien sur les travaux neufs que ceux de réhabilitation.

■ Qui est concerné ?

L'**obligation** d'assurance de responsabilité décennale incombe aux personnes qui ont la qualité de constructeur.

L'État est exonéré de cette obligation dès lors qu'il construit pour son propre compte (Cf. L.243-1 du code des assurances).

Les bénéficiaires de la garantie décennale sont les maîtres d'ouvrage et les propriétaires successifs de l'ouvrage.

■ Quelle est sa date d'effet, sa durée ?

L'assurance de responsabilité décennale prend effet à compter de la date de réception de l'ouvrage, pendant une durée de 10 ans.

Elle garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage, lorsque la responsabilité des constructeurs est engagée.

Elle couvre les dommages matériels résultant de **vices cachés à la réception** de l'ouvrage qui seraient révélés durant les 10 ans à compter de la réception et qui **compromettent la solidité de l'ouvrage** ou le **rendre impropre à sa destination**.

■ Que doit faire le maître d'ouvrage ?

Avant toute notification de marché, le maître d'ouvrage doit exiger de tous les prestataires ayant la qualité de constructeur la remise d'une attestation d'assurance de responsabilité décennale en cours de validité.

2.3. L'assurance de responsabilité civile professionnelle

Les constructeurs doivent être garantis par une police destinée à couvrir leur responsabilité professionnelle de droit commun **tout au long de leur mission**.

Cette garantie doit prendre en charge les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant leur incomber à la suite de **dommages corporels, matériels et immatériels, consécutifs ou non consécutifs, causés à leur co-contractants et aux tiers**.

Pour justifier l'ensemble de ces garanties, les titulaires doivent fournir une attestation avant la notification du marché, émanant de leur compagnie d'assurance.

Tant que le maître d'ouvrage n'a pas réceptionné son ouvrage, les constructeurs en ont la responsabilité, c'est-à-dire qu'en cas de sinistre, la remise en état leur appartient. Dans le cas d'une réhabilitation notamment, le maître d'ouvrage a tout intérêt à vérifier que les constructeurs possèdent une assurance responsabilité civile avec des montants de garantie suffisant pour prendre en charge, le cas échéant la réparation de sinistres dus au chantier et affectant la partie du bâtiment ne faisant pas l'objet de travaux (incendie, dégâts des eaux...).

2.4. Une assurance facultative : La police tous risques chantier

La police tous risques chantier (TRC) peut être mise en œuvre lors de la phase chantier d'une opération de construction.

■ Qui est concerné ?

L'ensemble des intervenants de l'opération en cours de chantier que sont le maître d'ouvrage, et tous les constructeurs (maître d'œuvre, contrôleur technique, les entreprises y compris leurs sous-traitants...).

■ Pourquoi souscrire ?

Lors de travaux, de nombreux dommages (incendies, vols de matériels...) sont susceptibles d'affecter le chantier, et peuvent avoir de incidences financières lourdes de conséquence pour le maître d'ouvrage (retards).

Bien que les entreprises soient garantes de l'ouvrage jusqu'à sa livraison, le maître d'ouvrage peut avoir intérêt à recourir à ce type d'assurance. En effet, l'assurance tous risques chantier permet de

prendre en charge la réparation des dommages afin que le chantier puisse reprendre au plus tôt. Dès qu'un sinistre survient, l'indemnisation s'applique sans recherche préalable de responsabilité de la part des compagnies d'assurance.

Quelle est sa date d'effet, sa durée ?

L'assurance intervient uniquement en cours de chantier (du premier jour de chantier jusqu'à la réception de l'ouvrage). En cas de prolongation de la durée du chantier, le maître d'ouvrage doit impérativement *en informer l'assureur dès que possible*.

■ Que couvre la TRC ?

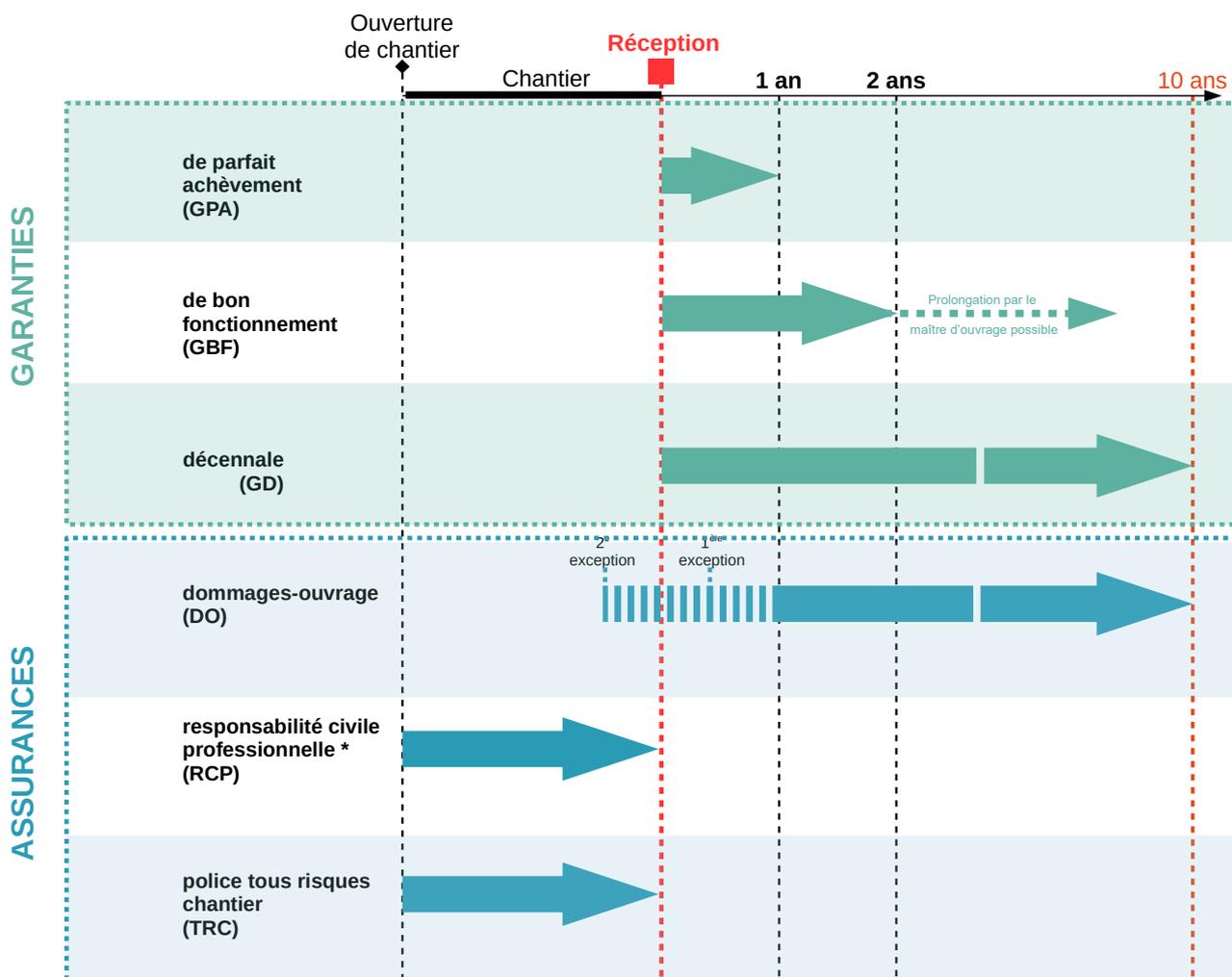
Le plus souvent, l'assurance couvre :

- les travaux à compter de l'ouverture du chantier ;
- les matériaux et équipements à compter de leur arrivée sur le chantier.

Le maître d'ouvrage doit être vigilant sur les dommages couverts par l'assurance ainsi que les possibles exclusions (intempéries, explosion...).

! La police tous risques chantier peut se révéler *coûteuse, elle doit être étudiée au cas par cas.*

3. En résumé...



* pour les entreprises en phase chantier.

Les autres prestataires reconnus comme constructeurs (maîtrise d'œuvre, CT...) doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile tout au long de leur mission.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Textes réglementaires

Le Code civil
Le Code des assurances
La loi n°78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

Ressources internet

www.cerema.fr
www.territoires-ville.cerema.fr
Bureau central de tarification : www.bureaucentraldetarifcation.com.fr/BCTC
Fédération Française des Sociétés d'Assurances : www.ffsa.fr

Retrouver nos ouvrages dans la boutique en ligne

catalogue.territoires-ville.cerema.fr

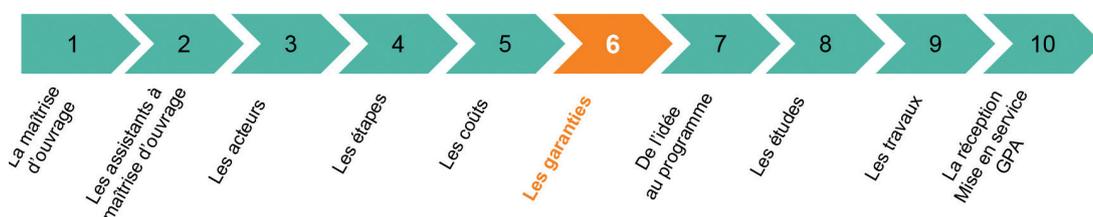
Vos contacts au Cerema :

Direction technique Territoires et ville
Maîtrise d'ouvrage et équipements publics
Tél. 04 72 74 59 91 / 04 72 74 59 61
Mél. MER.DTeTV@cerema.fr

Relecteurs :

Cette fiche a bénéficié des relectures de B. Bertrand (ATTF) et H. Gonguet (ATTF), de Maître C. Grange (Avocat au barreau de Paris) et P. BARRAT (Consultant en assurances).

Les 10 fiches de la série «Maîtrise d'ouvrage publique»



Maquette & mise en page
Cerema Territoires et ville

© 2017 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Collection
L'essentiel

ISSN : 2426-5527
2016/79

Boutique en ligne : catalogue.territoires-ville.cerema.fr

La collection « L'essentiel » du Cerema

Cette collection regroupe des publications de synthèse faisant le point sur un thème ou un sujet donné. Elle s'adresse à un public de décideurs ou de généralistes, et non de spécialistes, souhaitant acquérir une vision globale et une mise en perspective sur une question. La rédaction volontairement synthétique de ces ouvrages permet d'aller à l'essentiel de ce qu'il faut retenir sur le sujet traité.

Aménagement et développement des territoires, égalité des territoires - Villes et stratégies urbaines - Transition énergétique et changement climatique - Gestion des ressources naturelles et respect de l'environnement - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Gestion, optimisation, modernisation et conception des infrastructures - Habitat et bâtiment