

# ASSUR INFOS'

VOTRE LETTRE D'INFORMATIONS



QUI RÉPOND À VOS QUESTIONS

AUDIT  ASSUR

RÉSOLUMENT AU CÔTÉ DES PROFESSIONNELS DU BTP

LA LETTRE D'INFORMATION  
DE VOTRE ASSUREUR SPÉCIALISTE

RETROUVEZ RÉGULIÈREMENT  
TOUTES NOS PUBLICATIONS  
SUR AUDITASSUR.FR

## NUMÉRO SPÉCIAL

# BÂTIMENTS PUBLICS

**ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE**  
QUELS TRAVAUX À DÉCLARER ?

**TRAVAUX DE RÉNOVATION**  
QUELLES GARANTIES POUR L'OUVRAGE EXISTANT ?

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE  
DES BÂTIMENTS**  
QUELLES RESPONSABILITÉS  
ET QUELLES ASSURANCES ?

**LES DROITS DU MAÎTRE D'OUVRAGE**  
EN CAS DE NON RESPECT PAR L'ASSUREUR  
DE SES OBLIGATIONS

**LES DROITS DU MAÎTRE D'OUVRAGE**  
PENDANT L'ANNÉE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

**OBLIGATIONS DE CONSEIL**  
DE L'ARCHITECTE ENVERS LE MAÎTRE  
D'OUVRAGE EN MATIÈRE D'ASSURANCES

07  
20

789 Bd de la Corniche ■ 06250 MOUGINS  
Tel : 04.93.93.00.61 ■ Fax : 04.92.97.91.44  
[www.auditassur.fr](http://www.auditassur.fr) ■ [contact@auditassur.fr](mailto:contact@auditassur.fr)  
SIRET : 75311202800018 ■ ORIAS : 12069164



DOMMAGES OUVRAGE

# QUELS TRAVAUX À DÉCLARER ?

*Il appartient au maître d'ouvrage d'être rigoureux dans la déclaration des travaux et honoraires techniques lors de la souscription du contrat, faute de quoi l'assureur serait en droit de refuser sa garantie pour les dommages ayant leur siège dans un lot non déclaré.*

## OUVRAGES DEVANT ÊTRE DÉCLARÉS

**Il n'est pas possible d'exclure les travaux préparatoires indispensables à la réalisation de l'ouvrage au seul motif que ceux-ci ne sauraient être affectés d'un désordre décennal.**

Les éléments constitutifs : ossature, viabilité, fondations, clos et couvert. Les travaux de peinture purement esthétiques ne relèvent pas de la décennale de part la jurisprudence constante, cependant il est conseillé d'inclure ce lot dans l'assiette de la dommages ouvrage afin que les dommages par répercussion sur la peinture puissent être garantis.

Les éléments d'équipement indissociables comme les canalisations encastrées, les chapes de béton etc...

Les éléments d'équipements dissociables ayant ou non vocation à fonctionner. Il s'agit d'ouvrages qui peuvent être détruits sans endommager les éléments constitutifs (cloisons amovibles, faux plafonds, portes...).

## LES OUVRAGES À EXCLURE

L'article L 243-1-1 du code des assurances exclut de l'obligation d'assurance les ouvrages de génie civil.

Les ouvrages existants que sont les parties anciennes de la construction objet des travaux neufs sont à déclarer lorsqu'ils sont totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, ils en deviennent techniquement indivisibles (art L 243-1-1 § II du code des assurances).

L'existant dans ce cas perd son autonomie structurelle et doit donc être intégré dans l'assiette DO sous la rubrique des existants indivisibles.

Les existants qui ne sont pas totalement incorporés dans l'ouvrage neuf ne relèvent pas de l'obligation d'assurance et n'ont donc pas obligation légale à être déclarés. Cependant ils peuvent l'être au titre d'une garantie facultative dite dommages aux existants divisibles dont la valeur d'assurance doit être fixée par le maître d'ouvrage.

L'intérêt étant en cas de malfaçons d'ordre décennal touchant les travaux neufs, d'indemniser les dommages aux existants par répercussion. Les assureurs se sont engagés à proposer cette garantie facultative. Le maître d'ouvrage peut n'en assurer qu'une partie en fixant le montant à garantir.

Les équipements dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle n'ont pas à être inclus dans l'assiette de la DO (art 1792-7 du code civil).

## AUTRES EXCLUSIONS

C'est le cas des travaux de démolition et d'excavation des terres dont les mouvements n'aboutissent pas à la construction d'un ouvrage. C'est également le cas du désamiantage à l'exception de l'encapsulage qui lui doit être déclaré.

## PRESTATIONS À INCLURE AU CAS PAR CAS

Les honoraires de l'assistant à maître d'ouvrage ou du coordonnateur SPS n'ont pas à être déclarés. Les clôtures maçonnées doivent être déclarées. Les VRD qui sont l'accessoire à un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance doivent être déclarés.

Lorsque des dommages affectent des lots non déclarés dans l'assiette de la prime DO, aucune indemnité n'est due. De même, le dommage peut ne pas être limité à un lot précis mais peut être diffus.



---

***C'est la raison pour laquelle il est le plus souvent conseillé de ne pas exclure certains lots de l'assiette de la Dommages Ouvrage.***

# QUELS SONT LES DROITS DU MAITRE D'OUVRAGE...

## EN CAS DE NON RESPECT PAR L'ASSUREUR DOMMAGES OUVRAGE DE SES ENGAGEMENTS

Lorsque l'assureur dommages ouvrage **ne respecte pas les délais légaux de réponse ou de règlement du sinistre** ou propose une offre insuffisante l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors **majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal**. Mais préalablement l'assuré doit alors notifier à l'assureur son intention de procéder aux réparations.

## QUELS SONT LES MANQUEMENTS DE L'ASSUREUR DO QUI SONT SANCTIONNÉS ?

### A / ABSENCE DE TRANSMISSION DES RAPPORTS.

Pour tous les contrats souscrits après le 27.01.2009 l'assureur peut communiquer à l'assuré les rapports préliminaires ou définitifs en même temps que la notification de sa décision. S'il ne transmet pas le rapport il s'expose à des sanctions légales.

### B / NON RESPECT DES DÉLAIS

#### PRINCIPE

L'assureur DO est tenu de respecter les délais de règlement de sinistre soit 60 et 90 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée régulièrement constituée.

L'assureur peut être sanctionné :

- **S'il ne répond pas à une déclaration de sinistre dans les 60 jours de la déclaration.**
- **S'il ne notifie pas l'offre d'indemnisation dans les 90 jours de la déclaration de sinistre.**

#### REFUS NON MOTIVÉS

Les tribunaux assimilent une décision de refus non motivée à une absence de réponse dans les délais au niveau des sanctions appliquées.

#### OFFRE D'INDEMNITÉ MANIFESTEMENT INSUFFISANTE

Comme pour le dépassement des délais de règlement l'art L 242-1 du code des assurances sanctionne l'assureur ayant fait une offre manifestement insuffisante.

### C / LES SANCTIONS APPLICABLES

Le non respect des délais engendre une automaticité de la garantie sans que l'assureur puisse invoquer d'éventuelles non garanties ou des limitations contractuelles. Néanmoins l'assureur dommages ouvrage ne pourra pas être condamné pour des dommages à un ouvrage qui n'a pas été déclaré au contrat.

#### Nature des désordres pris en charge :

Si l'assureur ne respecte pas les délais légaux de règlement du sinistre la garantie est automatiquement acquise à l'assuré pour le sinistre déclaré. La sanction est lourde de conséquences pour l'assureur car après une simple notification, tous les désordres déclarés à l'assureur, même si ces derniers n'étaient pas de nature décennale doivent être indemnisés !

L'assureur DO peut ainsi être condamné à prendre en charge des désordres affectant des ouvrages non réceptionnés ou même des désordres apparents à la réception. La sanction ne portera que sur la réparation de l'ouvrage mais pas sur les éventuels préjudices financiers (dommages immatériels).

#### Autorisation d'engager les dépenses nécessaires à la réparation du dommage.

Lorsque l'assureur ne respecte pas les délais ou propose une offre manifestement insuffisante l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages après avoir notifié à l'assureur DO son intention de le faire.

Concernant le non respect du délai de 60 jours l'assuré qui n'a pas reçu de réponse à sa déclaration de sinistre est autorisé à engager les dépenses relatives aux mesures conservatoires nécessaires à la non aggravation des dommages dans la limite de l'estimation de l'expert. En revanche si, dans ce même délai de 60 jours l'assuré n'a pas eu connaissance du rapport préliminaire il est autorisé à engager les dépenses dans la limite de l'estimation qu'il a lui-même fait par la production d'un devis. (art A243-1 annexe ii).

L'assuré devra ensuite intenter une action à l'encontre de l'assureur pour recouvrer sa créance constituée par les dépenses nécessaires à la réparation de l'ouvrage. Il peut également saisir le juge des référés pour obtenir une provision destinée à financer les travaux de réparation.

#### Majoration de l'indemnité

En cas de dépassement des délais l'indemnité due par l'assureur est majorée de plein droit d'un montant égal au double du taux de l'intérêt légal (3.73% en 2017).

## LES OBLIGATIONS DES ENTREPRISES ENVERS LE MAÎTRE D'OUVRAGE

# PENDANT L'ANNÉE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

La loi a institué, à la charge des entreprises une garantie de parfait achèvement de l'ouvrage pour une durée de un an à compter de la réception. Cette garantie légale impose aux entreprises la réparation :

- Des désordres signalés à la réception des travaux au moyen des réserves mentionnées au PV de réception.
- Des désordres révélés pendant l'année de parfait achèvement notifiés par écrit par le maître d'ouvrage aux entreprises concernées.

La mobilisation de l'assurance dommages ouvrage, pendant l'année de parfait achèvement est conditionnée par la mise en demeure préalable de l'entreprise l'enjoignant de réparer les dommages, cette mise en demeure étant restée infructueuse.

Copie de celle-ci est à joindre à la déclaration de sinistre dommages ouvrage.

Les modalités pratiques de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement sont prévues à l'article 1792-6 al 3 à 5 du code civil.

Spécifiquement pour la conformité de la construction aux prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique ce sont les entreprises qui y répondent au titre de la garantie de parfait achèvement. Mais le vendeur ou le promoteur est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de cette conformité pendant un an à compter de la prise de possession (art L 111-11 al 3 du code de la construction et de l'habitat).



## QUELLES SONT LES APPLICATIONS CONCRÈTES DE L'OBLIGATION DE RÉPARER ?

• **En premier lieu la garantie porte sur la levée des réserves émises à la réception des travaux.** Elle s'applique à tous les dommages réservés qu'ils soient mineurs, graves, ou esthétiques. On notera que la réception des travaux est considérée comme contradictoire dès lors que le constructeur a été convoqué aux opérations de réception. Si le constructeur ne remplit pas son obligation, le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entreprise pour faute prouvée.

Le maître de l'ouvrage peut aussi demander réparation sur le fondement de la garantie décennale, des défauts qui signalés à la réception, ne se sont révélés qu'ensuite dans leurs ampleurs et leurs conséquences.

• **La garantie de parfait achèvement intervient en second lieu pour la réparation de tous les désordres révélés postérieurement à la réception :**

- Sur le fondement de la responsabilité décennale si les conditions sont réunies.
- Sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour faute prouvée pour les désordres qui ne seraient pas d'ordre décennal de part leur nature ou leur gravité.

### Quelles sont les modalités pratiques de sa mise en œuvre ?

La garantie doit impérativement être actionnée dans l'année qui suit la réception.

Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doivent envisager ensemble le délai d'intervention pour la levée des réserves ou la réparation des dommages survenus pendant la première année de la réception.

La loi ne fixe aucun délai. Le maître d'ouvrage doit notifier par écrit à l'entrepreneur de réparer les dommages. Il se priverait de son droit s'il ne faisait pas appel à l'entreprise à cette fin. Le texte ne prévoit pas de délai entre la mise en demeure et son infructuosité.

Cependant la norme NF P03-001 d'octobre 2017 portant CCAG pour les marchés privés prévoit un délai d'intervention (art 18-4). À dater de la notification des désordres par le maître d'ouvrage l'entrepreneur dispose d'un délai de 60 jours pour y remédier, passé ce délai le maître d'ouvrage pourra faire procéder aux travaux dans les conditions de l'art 17.2.5.3.

### Quand la garantie ne s'applique t'elle pas ?

La garantie de parfait achèvement ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usage normale ou de l'usage qui reste à la charge du maître d'ouvrage.

### Quelles conséquences en cas d'inexécution de la garantie de parfait achèvement ?

Les travaux réservés à la réception ou signalés pendant l'année de parfait achèvement sont soumis au régime de l'obligation contractuelle de résultat de l'entreprise des articles 1217 et 1231-1 du code civil.

# RÉCEPTION UNIQUE OU RÉCEPTION PARTIELLE DES TRAVAUX :

## QUELLES CONSEQUENCES POUR LE MAITRE D'OUVRAGE ?

La réception des travaux est une étape cruciale qui déclenche notamment les délais des garanties obligatoires. Traditionnellement la jurisprudence considérait que la réception était un acte unique qui relevait d'un principe d'ordre public.

La cour de cassation a assoupli sa position pour admettre dans certains cas des réceptions partielles tacites ou expresse même en l'absence de stipulation au marché de travaux en ce sens :

- **Réceptions partielles par bâtiment distinct** bien qu'ils faisaient l'objet d'un seul et même marché (cass 3 civ du 04.11.2004). La cour de cassation a même admis la licéité d'une réception partielle d'un lot confié à une entreprise ayant abandonné le chantier avant achèvement.
- **Réceptions partielles par lots admises par la cour de cassation.** Une fois admise, la réception partielle par bâtiment ou par lot pose de nombreux problèmes :
  - Risques de multiplication des réceptions judiciaires demandées par les entreprises en cas de refus du maître d'ouvrage de réceptionner par bâtiment ou par lot.
  - Aménagement des garanties de l'assurance tous risques chantier pour les lots qui auraient fait l'objet d'une réception partielle, la réception ayant pour effet de transférer la garde de l'ouvrage de l'entreprise vers le maître d'ouvrage qui en supporte ainsi les risques de dommages.

*La réception des travaux est une étape cruciale qui déclenche notamment les délais des garanties obligatoires.*



# TRAVAUX DE RÉNOVATION

QUELLES GARANTIES POUR LES EXISTANTS ?



## Qu'est-ce qu'un "existant" ?

La construction ne se limite pas à la **réalisation d'ouvrages entièrement neufs** mais concerne également des travaux de rénovation, de réhabilitation, de restauration ou d'extension. Ces ouvrages sur lesquels sont réalisés les travaux neufs sont qualifiés "**d'ouvrage existant**" ou simplement "**d'existant**".

### Quelle responsabilité et quelles assurances pour les ouvrages existants ?

Un dommage de nature décennale à l'ouvrage neuf peut, par répercussion affecter les parties anciennes de la construction dites "l'existant". Celui-ci devant être entendu comme l'ouvrage préexistant, sur, sous ou dans lequel sont réalisés les travaux neufs. Dès lors quelle responsabilité et quelle assurance pour la réparation de ce type de dommages ?

Après le flou juridique entretenu par les tribunaux le législateur est venu clarifier le sujet : l'alinéa II de l'article L 243-1-1 du code des assurances précise que l'assurance décennale obligatoire "**ne s'applique pas aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf deviennent techniquement indivisibles**".

Le critère d'affectation à l'une ou l'autre catégorie (divisible ou indivisible) est d'ordre technique et repose sur le critère de divisibilité ou non des existants avec les travaux neufs : **les parties anciennes de la construction totalement incorporées dans les travaux neufs au point d'en devenir techniquement indivisibles sont soumises à l'obligation d'assurance décennale et donc à l'obligation d'assurance dommages ouvrage au titre de la garantie obligatoire.**

Pour être assuré le propriétaire de l'ouvrage doit déclarer à son assureur dommages ouvrage la valeur des existants définis ci-dessus. Sont donc exclus de l'obligation d'assurance les existants non incorporés dans les travaux neufs et par conséquent techniquement divisible des travaux neufs (exemple travaux de réhabilitation de l'électricité, de la plomberie, de la climatisation et travaux d'isolation etc...).

Cependant il est possible de souscrire, pour ces existants divisibles une garantie d'assurance facultative dite "garantie des existants divisibles", à l'intérieur du contrat d'assurance dommages ouvrage. L'assuré doit déclarer à la souscription la valeur totale de ces existants divisibles.

Ainsi en cas de sinistre affectant les travaux neufs les dommages par répercussion touchant les existants divisibles sont garantis.

### Conclusion

L'examen attentif de l'impact des travaux neufs sur le bâtiment existant doit permettre au maître d'ouvrage de recenser, d'une part les ouvrages existants divisibles et d'autre part les existants indivisibles de manière à fixer pour chacun la valeur nécessaire à déclarer à l'assureur dommage ouvrage.

“

*On estime que la moitié des travaux de construction est réalisée sur des existants.*





# LES OBLIGATIONS DE CONSEILS

## DE L'ARCHITECTE À L'ÉGARD DU MAÎTRE D'OUVRAGE EN MATIÈRE D'ASSURANCE

### // ASSURANCES DE CHANTIER

L'architecte doit informer le maître d'ouvrage de **l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages ouvrage** définie par les articles L242-I et L243-I-I du code des Assurances.

L'architecte doit informer le maître d'ouvrage de la **nécessité de souscrire l'assurance facultative Tous Risques Chantier**. Cette assurance qui couvre les dommages à l'ouvrage en cours de chantier participe à la sauvegarde des capitaux investis par le maître d'ouvrage et doit être souscrite en particulier si les intervenants ne sont pas garantis pour les dommages à l'ouvrage en cours de travaux.

### // ASSURANCES DES ENTREPRISES

L'architecte a désormais l'obligation de **vérifier les attestations d'assurance des entreprises**. En effet la loi du 06/08/2015 impose aux constructeurs de justifier du fait qu'ils sont assurés pour leur responsabilité décennale à l'ouverture du chantier. Cette justification prend la forme **d'une attestation d'assurance que les entreprises ont l'obligation légale de joindre spontanément aux devis et aux factures qu'elles établissent**.

Concrètement cela signifie que l'architecte titulaire d'une mission complète de maîtrise d'œuvre ou des missions ACT et DET doit vérifier la **présence de ces attestations à la date d'ouverture du chantier** et informer le maître d'ouvrage de cette nouvelle obligation qui pèse sur les entreprises.

L'architecte, conseil du maître d'ouvrage a aussi l'obligation de vérifier que les mentions désormais obligatoires, devant figurer sur les attestations d'assurance décennale normalisées par l'arrêté du 05/01/2016 **correspondent bien à la situation de maître d'ouvrage**. Les mentions clés à vérifier sont notamment :

**// La période de validité de l'attestation: elle doit correspondre obligatoirement à la date d'ouverture du chantier (DOC)**

**// Les activités ou missions garanties mentionnées sur l'attestation** : Dans un souci d'uniformisation et de sécurité les activités garanties font référence à la nomenclature de définition des activités établie par la Fédération Française des sociétés d'assurances. Tous les assureurs ont désormais la même définition des activités. Elles doivent correspondre exactement aux lots ou activités figurant au marché de travaux. L'expérience prouve que l'architecte doit particulièrement vérifier que les entreprises des lots ci-dessous sont bien assurées :

- **Lot construction d'une piscine extérieure y compris les lots équipements techniques de la piscine.**
- **Lot étanchéité : souvent limité en surface par chantier**
- **Lot murs de soutènement autonome : souvent exclus de la garantie maçonnerie**
- **Lot fondations spéciales (pieux, puits ... ) : non compris dans la définition de l'activité maçonnerie**

**// La nature des techniques utilisées** : elles doivent correspondre à celles obligatoirement définies par l'attestation d'assurance. Vous trouverez au verso un modèle d'attestation d'assurance décennale comprenant les mentions obligatoires imposées par l'arrêté du 05/01/2016 (art. A243-2 et suivants du code des Assurances).



## LOGO DE L'ASSUREUR

### ASSURÉ

Dénomination sociale :  
Adresse :  
Numéro de SIREN/SIRET (numéro de TVA intracommunautaire) :  
Numéro de contrat :

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

TITRE : attestation d'assurance  
PÉRIODE DE VALIDITÉ  
ACTIVITÉ ET/OU MISSIONS GARANTIES (référence à la nomenclature de la Fédération Française de l'assurance ou organismes de qualification)  
NATURE DES TECHNIQUES ET TRAVAUX ASSURÉS CONTRACTUELLEMENT  
TERRITORIALITE  
COUT MAXIMAL DES OPÉRATIONS ASSURÉES (LIMITE CONTRACTUELLE D'INTERVENTION)  
DATE D'OUVERTURE DES CHANTIERS  
MONTANT DES FRANCHISES ABSOLUES EN PRÉSENCE DE CCRD

POSITIONNEMENT LIBRE

ÉVENTUELLEMENT  
MONTANT MAXIMAL DU  
MARCHÉ DE L'ASSURÉ

### ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE OBLIGATOIRE

NATURE DE LA GARANTIE : Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles 1792 et suivant du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles L 241-1 et L 241-2 relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour les travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article L 243-1 du même code. La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

MONTANT DE LA GARANTIE : En habitation : le montant de la garantie couvre le cout des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage. Hors habitation : le montant de la garantie couvre le cout des travaux de réparation des dommages à l'ouvrages dans la limite du cout total de construction déclaré par le maître d'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article R. 243-3. Lorsqu'un contrat collectif de responsabilité décennale est souscrit au bénéfice de l'assuré, le montant de la garantie est égal au montant de la franchise absolue stipulée par ledit contrat collectif.

DUREE ET MAINTIEN DE LA GARANTIE : La garantie s'applique pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivant du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée. La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

TITRE  
EN POSITION  
CENTRALE  
ET MENTIONS  
OBLIGATOIRES  
À REPRODUIRE  
IN EXTENSO ET  
D'UN SEUL BLOC

### DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT : nature et montant  
GARANTIE EN CAS DE SOUS TRAITANCE  
GARANTIE DE RESPONSABILITE DECENNALE POUR LES OUVRAGES NON SOUMIS A L'OBLIGATION D'ASSURANCE : nature, montant, territorialité, mode de gestion de la garantie  
GARANTIE DE RESPONSABILITE CIVILE : activités garanties, nature, montants, mode de gestion

NON OBLIGATOIRE

DATE ÉTABLISSEMENT DE L'ATTESTATION  
CACHET ET SIGNATURE ASSUREUR

ASSUREUR HABILITÉ  
OU MANDATAIRE AGRÉÉ

ASSUREUR  
Nom, adresse du siège social, capital social, RCS et SIREN



# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

## DES BÂTIMENTS

**Avec réglementation thermique (RT 2012) la performance énergétique est au cœur des obligations contractuelles des constructeurs. De nombreux litiges mettent en avant la responsabilité contractuelle des constructeurs qui avant réception, implique une obligation de résultat.**

Après réception, en ce qui concerne la performance énergétique de l'ouvrage, réglementaire ou contractuelle, la **garantie décennale ne peut être mobilisée** que dans les conditions limitées de l'article L 111-13-1 du code de la construction.

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GARANTIE DÉCENNALE

Préambule : les travaux réalisés doivent constituer en soi un ouvrage. En effet la garantie décennale, dans le cadre d'un marché de rénovation thermique, ne peut s'appliquer qu'en présence de travaux qui par leur importance ou leur nature sont constitutifs d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil.

Il n'existe pas de définition des travaux de rénovation légère ou lourde mais une opération de rénovation énergétique comportant des travaux tels que isolation thermique, le remplacement des menuiseries extérieures, installation de la climatisation réversible, le tout faisant l'objet d'une réception unique sera considérée comme constituant en soi un ouvrage soumis à la RC décennale.

Les critères retenus par la jurisprudence pour définir un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance sont :

- // UNE INTERVENTION SUR LES ÉLÉMENTS DE CLOS DU BÂTIMENT
- // INTERVENTION DE PLUSIEURS CORPS DE MÉTIER
- // LA COUVERTURE GLOBALE DES TRAVAUX

Cependant, depuis l'arrêt de la cour de cassation du 15/06/2017 les éléments d'équipement dissociables comme les pompes à chaleurs installées dans un bâtiment existant relèvent de la garantie décennale lorsque leur dysfonctionnement rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (absence ou insuffisance de chauffage).

#### A - QUELS DOMMAGES RELÈVENT DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE ?

Est engagée la responsabilité décennale des constructeurs pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination. Ont été considéré comme tel :

**Un défaut d'isolation thermique entraînant une surconsommation d'électricité.**

**Un défaut du système de chauffage qui ne permet pas d'atteindre les températures nécessaires pour rendre l'ouvrage conforme à sa destination.**

**Le non fonctionnement des capteurs solaires pour la production d'eau chaude ne permettant pas de réaliser les économies d'énergie promise par le maître d'ouvrage.**

À l'inverse a été écartée de la responsabilité décennale pour un dysfonctionnement d'un système de chauffage provenant du sous dimensionnement d'une pompe à chaleur (cour de cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile du 10 janvier 2012). Dans ce cas a été retenu la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée de l'entreprise. Cette responsabilité du constructeur n'est pas couverte par l'assurance obligatoire.

Enfin l'ouvrage constitué par la réalisation des travaux doit être suffisamment autonome pour que l'on puisse juger de l'atteinte à sa propre destination et non pas de celle de l'existant sur lequel sont réalisés les travaux.

## B - CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE DÉCENNALE : LOI DU 17 AOÛT 2015 RELATIVE À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE.

L'article L 111- 1-3 du code de la construction pose des conditions strictes et fermes quant à l'application de la garantie décennale au titre d'une réclamation portant sur la non atteinte de la performance énergétique.

L'impropriété à la destination ne sera retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut liés aux produits, à la la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou l'un de ses éléments consécutifs, ou de l'un de ces éléments d'équipement conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.

**// En premier lieu il faudra que le propriétaire démontre qu'un dommage matériel affecte l'ouvrage : il pourra s'agir d'un défaut d'un produit isolant, d'une pompe à chaleur défectueuse, ou bien d'une conception impropre, ou d'une mauvaise exécution de l'ouvrage (présence de ponts thermiques ou de l'un de ses éléments consécutifs ou d'équipement (installation de chauffage, panneaux solaires, stores protecteurs etc.).**

**// En second lieu il faudra examiner le préjudice spécifique d'atteinte la performance énergétique qui en résulte.**

Ce point constituera une véritable difficulté de preuve technique. Ainsi il y aura lieu de se référer aux exigences de la réglementation pour établir un dépassement du plafond de 50 kWh/m<sup>2</sup>.

Pour autant, si le bâtiment se réfère à un engagement de plus haute performance énergétique, en l'absence de précision du texte, il peut être considéré que ce dernier constituera le référentiel d'appréciation contractuel.

La RT 2012 ou un label de très haute performance énergétique sont donc des référentiels à partir desquels il y aura lieu de mesurer le défaut de performance énergétique de l'ouvrage. Si la démonstration d'un dépassement des seuils est établie, il faudra envisager ses conséquences en termes de surconsommation énergétique.

La loi ne précise pas la nature d'énergie de référence : est-ce l'énergie visée par la RT 2012 dites "consommation conventionnelle" ou énergie effectivement consommée par le propriétaire ?

La jurisprudence tranchera mais on peut avancer qu'il s'agira de la consommation conventionnelle. C'est au juge de qualifier cette consommation énergétique excessive : Elle doit être suffisamment importante pour qu'elle découle sur une utilisation de l'ouvrage à un coup exorbitant.

Le juge devra aussi se prononcer sur l'usage anormal ou le défaut d'entretien qui, s'ils sont prépondérants sont de nature à exclure toute indemnisation de la performance énergétique.

**Au final la garantie décennale s'appliquera au titre de la réparation des dommages matériels à l'origine du défaut de performance énergétique et consécutivement à la surconsommation d'énergie. Le but est de permettre de remettre l'ouvrage dans les conditions de performance de la RT de référence, mais les engagements de performance en tant que tel ne pourront pas relever de la garantie décennale par le biais de l'impropriété à la destination sur le seul constat qu'ils ne sont pas atteints.**

“

**À défaut d'application de la garantie décennale le maître d'ouvrage pourra rechercher la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs (BET et/ou entreprises).**



# LOI TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CADRE CONTRACTUEL

---

La loi du 17/08/2015 art.8 a institué un cadre contractuel obligatoire pour les marchés privés portant sur les travaux réalisés en cotraitance d'un **montant inférieur à 100 000 €** (article L 111-3-2 du code de la construction).

**L'objet de ce dispositif est d'améliorer la prise en compte des interfaces sur le chantier** avec désignation d'un mandataire commun des contractants dans la mission consiste à transmettre les informations et documents ainsi qu'à coordonner les entreprises groupées sur le chantier. On sait, en effet les interactions de plusieurs corps d'état sur un même ouvrage, en matière de rénovation énergétique, **doivent être soignées afin que la performance globale promise au client après rénovation soit atteinte.**



## LA LOI PRÉCISE QU'À DÉFAUT DE COMPORTER LES MENTIONS CI-DESSOUS LES MARCHÉS SONT ENTACHÉS DE NULLITÉ :

- // Identité du maître d'ouvrage et des co-contractants devant exécuter les travaux.  
\_\_\_\_\_
- // Nature et prix détaillés des travaux réalisés par chaque co-traitant.  
\_\_\_\_\_
- // Mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des co-traitants envers le maître d'ouvrage.  
\_\_\_\_\_
- // Nom et mention du mandataire commun des co-traitants dont la mission consiste à transmettre les informations et documents ainsi qu'à coordonner les co-traitants sur le chantier (sans être assimilé à des missions de maîtrise d'œuvre).  
\_\_\_\_\_



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DES CONSTRUCTEURS APRÈS RÉCEPTION DES TRAVAUX

La responsabilité pour "dommages intermédiaires" concerne les dommages qui ne relèvent pas de la garantie décennale faute d'avoir la gravité requise ou ne répondant pas aux conditions d'application stricte de la garantie décennale pour défaut de performance énergétique édictées par l'article L111-1-3 du code de la construction.

À titre d'exemple :

// **L'inconfort thermique constaté trouvant son origine dans un sous-dimensionnement de la pompe à chaleur, engagera responsabilité de droit commun de l'entreprise pour faute prouvée.**

// **L'installation d'une pompe à chaleur non conforme aux prescriptions du marché engage la responsabilité contractuelle de l'entreprise.**

### A - LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN

// Le fondement juridique est l'article 1231-1 du Code civil : la faute doit donc être prouvée à l'encontre des constructeurs par la victime.

// Les dommages intermédiaires, création de la jurisprudence (arrêt Delcourt de 1978) sont ceux qui affectent l'ouvrage dans les 10 ans qui suivent la réception mais qui ne compromettent ni la solidité de l'ouvrage ni le rendent impropre à sa destination.

### B- LES CONSTRUCTEURS (BET, ENTREPRISES) SONT-ILS ASSURÉS POUR LES DOMMAGES INTERMÉDIAIRES ?

// Les architectes disposent par l'obligation d'assurance de la loi de 1977 une garantie suffisante et large pour englober la garantie de ce risque.

// Les bureaux d'études doivent veiller à ce que leur contrat de responsabilité professionnelle trouve application quel que soit le fondement juridique engageant la responsabilité du bureau d'études.

// Pour les entreprises il convient d'être plus vigilant car de nombreuses compagnies d'assurances ne garantissent pas la responsabilité contractuelle pour faute prouvée des dommages intermédiaires.

De ce fait il convient d'introduire dans le CCAP en particulier pour les activités liées à la performance énergétique une obligation contractuelle de disposer d'une garantie d'assurance couvrant les dommages intermédiaires (puisque'il ne peut pas s'agir d'une obligation légale) pour un montant suffisant fixé aux pièces contractuelles.

En outre le maître d'œuvre qui se voit chargé de la vérification des attestations d'assurance des entreprises devra intégrer ce paramètre.

### UNE CONCLUSION SUR CE SUJET S'IMPOSE

“  
bien vérifier  
que le contrat  
d'assurance  
comporte la  
garantie de  
ce type de  
responsabilité.”