

Parole d'expert ! #15

L'actualité de l'assurance par

alteas!
L'ASSURANCE RESPONSABLE

ARCHITECTES :
QUELLES SONT VOS
RESPONSABILITÉS ?

LE CONTRAT DE
CONSTRUCTION
DE MAISONS
INDIVIDUELLES

LES DOMMAGES
INTERMÉDIAIRES



alteas.fr

SEPTEMBRE
2022

! Edito

C'est la rentrée ! Le meilleur moment pour penser à revoir ses contrats d'assurance ! Attention à vos budgets, car comme vous le savez probablement, le marché de l'assurance se durcit depuis plusieurs années et la tendance n'est pas encore près de s'inverser.

Les compagnies d'assurance sont très vigilantes à la rentabilité des risques qu'elles couvrent et l'augmentation des phénomènes climatiques importants ne va pas améliorer cela.

Plus que jamais vous pouvez compter sur nous et nos fidèles partenaires pour traverser les nouvelles échéances qui nous attendent tous.

Ensemble, serrons-nous les coudes et soyons optimistes !

Bixente Rodriguez, Gérant associé



01 Architectes : quelles sont vos responsabilités ?
Page 4

02 Le contrat de construction de maisons individuelles
Page 7

03 Les dommages intermédiaires
Page 9

Entre vous et nous...

Votre courtier est **indépendant**. Il défend **vos intérêts**. Il respecte le **code déontologique professionnel**. Il est en accord avec les **compagnies d'assurances partenaires**.

La compagnie d'assurance autorise le courtier à gérer le contrat pour le compte de son assuré. **Le courtier** garde sa totale indépendance du fait notamment de la multiplicité de compagnies partenaires.

01 Le client mandate le courtier.

02 Le courtier analyse vos risques et définit vos besoins.

03 Le courtier négocie pour vous, tarifs et garanties.

04 Le courtier contrôle l'ensemble des pièces contractuelles.

05 Le contrat d'assurance est signé entre le client et la compagnie.

06 Le courtier vous représente également lors des sinistres !

! L'équipe



Envie de rencontrer notre super équipe ?

Alteas, courtier en assurances, propose une expertise reconnue depuis 20 ans dans l'environnement du bâtiment (constructeur, concepteur et promoteur) et de l'agriculture, en particulier la viti-culture.

Pour assurer cette mission le duo d'experts Anaëlle Eslan et Bixente Rodriguez (co-gérants) s'est entouré d'une équipe de professionnels. Ils analysent vos risques et définissent vos besoins.

Nos collaborateurs diplômés sont tous des spécialistes de l'assurance. Ainsi, ils assurent la gestion personnalisée des contrats et des sinistres. Mais également en vous représentant lors d'une expertise.

Contact | alteas@alteas.fr | 05 56 00 50 65

BORDEAUX | 1 quai Président Wilson 33130 Bègles

PARIS | 27 Avenue de l'Opéra 75001 Paris

ST-JEAN DE LUZ | 29 Boulevard du Commandant Passicot
64500 St-Jean de Luz

Suivez-nous :  AlteasAssurancesEntreprises

 groupe-alteas

AVEC LA PARTICIPATION DE



Maud Asselain

*Maître de conférences, Directrice de
l'Institut des Assurances de Bordeaux*

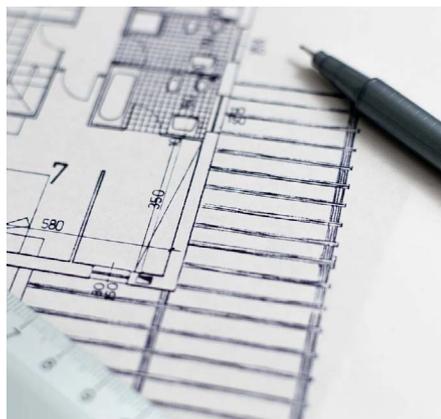
Alteas - SARL au capital de 200 000 euros - RCS Bordeaux B 439 703 976 - SIRET 439 703 976 00050 - ORIAS 07001947 - RC Professionnelle conforme aux articles Art. R.512-5 du code des assurances et R. 546-3 I du code monétaire et financier.

Conception Réalisation  Com Together, agence de communication. ©Photos - FBAP - Adobe Stock

Architectes : quelles sont vos responsabilités ?

LES RESPONSABILITÉS CIVILES ENCOURUES PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE À L'OCCASION DE LA CONSTRUCTION D'UN OUVRAGE

Une opération de construction est susceptible de causer des préjudices au maître de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux, mais également aux tiers. En tant qu'acteur de l'opération, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée à l'occasion de ces dommages. Les fondements de cette responsabilité sont multiples ; il importe au maître d'œuvre de les connaître afin de prendre l'exacte mesure des risques qu'il encourt et, au-delà, de souscrire une police d'assurance adaptée.



Selon la date d'apparition, la nature et la gravité des dommages, selon également l'identité de la victime, la responsabilité à laquelle le maître d'œuvre s'expose relève soit du régime des garanties légales dont les constructeurs sont débiteurs sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil (I), soit du régime de droit commun de la responsabilité contractuelle (II) ou délictuelle (III).

I. Responsabilité spéciale des constructeurs

L'architecte figure expressément dans la liste des personnes que la loi (C. civ., art. 1792-1) répute « constructeurs » au sens de l'article 1792 du Code civil. Il est en conséquence **débiteur des garanties légales** dont tout constructeur est tenu de plein droit à l'égard du propriétaire de l'ouvrage. A ce titre, il doit réparation :

→ pendant une durée de 10 ans suivant la réception 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** » (C. civ., art. 1792) ;

- « des dommages qui affectent la **solidité des éléments d'équipement** d'un ouvrage [qui] font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert » (C. civ., art. 1792-2) ;

→ pendant une durée de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage :

- des dommages affectant le **fonctionnement des éléments d'équipement** dissociables de l'ouvrage (C. civ., art. 1792-3 : garantie de bon fonctionnement) ;

→ pendant une durée de 1 an suivant la réception de l'ouvrage :

- **de tous désordres, défauts de conformité ou non-çons** ayant fait l'objet de réserves lors de la réception de l'ouvrage ou d'une notification dans le délai d'un an à compter de celle-ci (C. civ., art. 1792-6 : garantie de parfait achèvement).

Nota : lorsque les conditions de mise en œuvre des garanties décennale et de bon fonctionnement sont réunies, la responsabilité de l'architecte obéit nécessairement au **régime gouvernant la responsabilité spécifique des constructeurs**. Le maître de l'ouvrage, victime des désordres, quand bien même y aurait-il intérêt, ne peut engager la responsabilité du maître d'œuvre sur le fondement du droit commun. Lorsque c'est la garantie de parfait achèvement qui est mobilisable, en revanche, le maître de l'ouvrage peut, s'il le souhaite, **engager la responsabilité de droit commun de l'architecte**, ce qui lui permettra d'obtenir une indemnisation pécuniaire plutôt que la réparation en nature découlant de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement (Cass. 3^e civ., 28 janv. 1998, n°96-13460).

Remarque : l'architecte est tenu de **souscrire une assurance** garantissant la responsabilité qu'il encourt à l'occasion de désordres de nature décennale (C. assur., art., 241-1).

II. Responsabilité contractuelle de droit commun

L'architecte est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil, à l'égard de son cocontractant, maître de l'ouvrage qui a fait réaliser les travaux, mais également à l'égard des acquéreurs successifs de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 9 juill. 2014, n° 13-19975).

L'**action en responsabilité de droit commun ne peut être exercée au-delà du délai de 10 ans** suivant la réception de l'ouvrage (C. civ., art. 1792-4-3).

Sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'archi-

te est tenu à la réparation :

→ **Des dommages antérieurs à la réception des travaux**. Il peut s'agir de non-çons, de désordres matériels ou de défauts de conformité affectant l'ouvrage.

Avant la réception, le maître d'œuvre est tenu d'une simple obligation de moyens dans l'accomplissement de sa mission (Cass. 3^e civ., 21 juin 2018, n°17-17932). Le maître de l'ouvrage qui assigne un maître d'œuvre en réparation d'un désordre survenu avant réception ne peut donc se contenter d'établir que la prestation accomplie ne correspond pas à celle qui a été promise (Cass. 3^e civ., 3 oct. 2001, n°00-13718) ; il doit apporter la preuve d'une faute de son cocontractant dans l'exécution de ses engagements.

→ **Des dommages réservés à la réception**.

Le fait que ces dommages relèvent de la garantie de parfait achèvement n'interdit pas au maître de l'ouvrage, comme nous l'avons souligné (Cf supra), d'en poursuivre la réparation en engageant la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte. Ce dernier étant débiteur d'une obligation de moyens, il incombe au maître de l'ouvrage de démontrer une faute contractuelle à l'origine du désordre réservé et imputable à l'architecte (Cass. 3^e civ., 17 févr. 1999, n°97-14145) ;

→ **Des dommages apparus postérieurement à la réception des travaux** qui n'entrent pas dans le champ de la garantie décennale ou de bon fonctionnement.

Il s'agit des dommages « intermédiaires » (dommages de gravité insuffisante pour relever des garanties légales, comme, par exemple, des désordres purement esthétiques ; Cass. 3^e civ., 4 déc. 2012, n°11-19370) ou des défauts de conformité ne portant atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à la destination de celui-ci.

→ **Des dommages résultant d'un retard dans l'exécution de sa mission**. Le maître d'œuvre est tenu, là encore, d'une simple obligation de moyens, de sorte que le maître de l'ouvrage est contraint de caractériser une exécution défectueuse de la mission confiée au défendeur à l'origine du dépassement du délai de réalisation des travaux (Cass. 3^e civ., 13 juin 2019, n°18-14867).

→ **Des dommages résultant d'un manquement à l'obligation d'information et de conseil** (V. pour un manquement à l'obli-

gation d'informer le maître de l'ouvrage du défaut d'assurance d'un intervenant à l'acte de construire : Cass. 3^e civ., 11 avr. 2012, n°10-28325 ; pour un manquement au devoir de conseiller au maître de l'ouvrage de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage et des garanties complémentaires, en considération des risques inhérents au projet : Cass. 3^e civ., 17 nov. 1999, n°98-15412).

Remarque : bien que l'engagement de la responsabilité contractuelle de droit commun puisse déboucher sur la **condamnation au paiement de dommages et intérêts d'un montant très élevé**, la Code des assurances n'impose pas la souscription d'une assurance destinée à garantir les conséquences de cette responsabilité. On ne saurait cependant que recommander aux constructeurs la conclusion de cette assurance juridiquement « facultative », mais de facto impérative pour protéger le patrimoine de l'intéressé.

III. Responsabilité délictuelle

La responsabilité délictuelle de l'architecte joue un rôle résiduel. Pour l'essentiel, elle est engagée dans l'hypothèse où la victime n'a aucun lien contractuel avec le maître d'œuvre et réclame à celui-ci réparation d'un dommage matériel ou corporel ou d'un « trouble anormal du voisinage ».

Ainsi, le tiers (passant, voisin, etc.) qui serait victime d'une chute de la construction peut engager la responsabilité de l'architecte sur le fondement de la responsabilité délictuelle du fait personnel (C. civ., art. 1240 et 1241). Dans le même ordre d'idée, la jurisprudence admet que le locataire titulaire d'un simple droit de

jouissance sur l'immeuble atteint de désordres peut réclamer réparation au maître d'œuvre du préjudice résultant de son éviction des lieux loués pendant la durée des travaux de reprise de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 8 mars 1968 : Bull. civ. III, n° 101), ainsi que l'indemnisation des pertes d'exploitation consécutives à des désordres de construction (Cass. 3^e civ., 26 oct. 1988, n°86-10945). Le succès de pareilles actions est toutefois subordonné à la preuve par la victime que le préjudice dont elle souffre résulte d'une faute imputable au maître d'œuvre, étant entendu que cette faute délictuelle est établie dès lors qu'est constaté un manquement, par ce dernier, à l'une de ses obligations contractuelles (Cass. ass. plén., 13 janv. 2020, n° 17-19963 : « le tiers au contrat qui établit un lien de causalité entre un manquement contractuel et le dommage qu'il subit n'est pas tenu de démontrer une faute délictuelle ou quasi délictuelle distincte de ce manquement »).

L'action des tiers est soumise à la prescription de droit commun d'une durée de 5 ans (portée à 10 ans en cas de dommage corporel – C. civ., art. 2226) édictée par l'article 2224 du Code civil. Le délai commence à courir à compter du « jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant » d'exercer l'action (C. civ., art. 2224).

La responsabilité extracontractuelle de l'architecte peut également être engagée sur le fondement de la théorie jurisprudentielle des « troubles anormaux du voisinage ». En application de cette théorie, les personnes résidant dans le voisinage de l'opération de construction qui subissent des nuisances excessives imputables à un chantier ou à l'ouvrage

édifié peuvent en réclamer réparation au constructeur. Le trouble – qui peut être de nature très variable (nuisances sonores, poussières, lézardes et fissures sur les immeubles contigus du chantier, etc.) – n'est réparable que s'il excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage (ce qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond ; Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 1977, n°75-15604). Cela établi, il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve d'une faute imputable au défendeur, la responsabilité pour trouble anormal du voisinage étant une responsabilité de plein droit (Cass. 3^e civ., 22 juin 2005, n°03-20068).

L'action obéit au régime de la prescription de droit commun (C. civ., art. 2224), de sorte qu'elle doit être exercée dans un délai maximal de 5 ans à compter du jour où la victime a eu (ou aurait dû) avoir connaissance du trouble (Cass. 3^e civ., 16 janv. 2020, n°16-24352).

Remarque : le Code des assurances n'impose pas la conclusion d'une assurance destinée à garantir les conséquences des responsabilités extracontractuelles encourues par les constructeurs. La souscription de pareille police est néanmoins vivement recommandée, les indemnités octroyées aux victimes pouvant largement excéder les capacités financières personnelles des personnes tenues à réparation.

Sources : www.architectes.org/la-responsabilite%20C3%A9-professionnelle • www.actu-juridique.fr/civil/obligations-contracts/breves-precisions-sur-la-responsabilite-des-architectes • jpvergauwe.be/la-responsabilite-de-larchitecte/

EN RÉSUMÉ...

La responsabilité délictuelle de l'architecte en cas de dommages

La responsabilité délictuelle de l'architecte joue un rôle résiduel : elle est engagée dans l'hypothèse où la victime n'a aucun lien contractuel avec le maître d'œuvre et réclame à celui-ci réparation d'un dommage matériel ou corporel ou d'un « trouble anormal du voisinage ».

Aussi, le tiers victime par exemple d'une chute de la construction peut engager la responsabilité de l'architecte sur le fondement de la responsabilité délictuelle du fait personnel. Dans le même ordre d'idée, la jurisprudence admet que le locataire titulaire d'un simple droit de jouissance sur l'immeuble atteint de désordres peut :

→ Réclamer réparation au maître d'œuvre du préjudice résultant de son éviction des lieux loués pendant la durée des travaux de reprise de l'ouvrage,

→ Réclamer l'indemnisation des pertes d'exploitation consécutives à des désordres de construction.

Le succès de pareilles actions est toutefois subordonné à la preuve par la victime que le préjudice dont elle souffre résulte d'une faute imputable au maître d'œuvre, étant entendu que cette faute délictuelle est établie dès lors qu'est constaté un manquement, par ce dernier, à l'une de ses obligations

contractuelles.

L'action des tiers est soumise à la prescription de droit commun d'une durée de 5 ans. Le délai commence à courir à compter du « jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant » d'exercer l'action.

LE CAS DES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE

La responsabilité extracontractuelle de l'architecte peut également être engagée sur le fondement de la théorie jurisprudentielle des « troubles anormaux du voisinage » : les personnes résidant dans le voisinage de l'opération de construction qui subissent des nuisances excessives imputables à un chantier ou à l'ouvrage édifié peuvent en réclamer réparation au constructeur.

Le trouble – qui peut être de nature très variable, n'est réparable que s'il excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage. Cela établi, il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve d'une faute imputable au défendeur, la responsabilité pour trouble anormal du voisinage étant une responsabilité de plein droit.

Source : www.architectes.org/la-responsabilite%20C3%A9-professionnelle

La responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte

L'architecte est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun à l'égard du maître de l'ouvrage mais également à l'égard des acquéreurs successifs de l'ouvrage.

Sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'architecte est tenu à la réparation :

→ des dommages antérieurs à la réception des travaux :

- non-façons,
- désordres matériels,
- défauts de conformité affectant l'ouvrage.

Avant la réception, le maître d'œuvre est tenu d'une simple obligation de moyens dans l'accomplissement de sa mission.

Le maître de l'ouvrage qui assigne un maître d'œuvre en réparation d'un désordre survenu avant réception ne peut donc se contenter d'établir que la prestation accomplie ne correspond pas à celle qui a été promise : il doit aussi apporter la preuve d'une faute de son cocontractant dans l'exécution de ses engagements.

→ des dommages réservés à la réception. Le fait que ces dommages relèvent de la garantie de parfait achèvement n'interdit pas au maître de l'ouvrage d'en poursuivre la réparation en engageant la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte.

→ des dommages apparus postérieurement à la réception des travaux qui n'entrent pas dans le champ de la garantie décennale ou de bon fonctionnement. Il s'agit des dommages « intermédiaires » ou des défauts de conformité ne portant atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à la destination de celui-ci.

des dommages résultant d'un retard dans l'exécution de sa mission. Le maître d'œuvre est tenu d'une simple obligation de moyens, de sorte que le maître de l'ouvrage est contraint de caractériser une exécution défectueuse de la mission confiée au défendeur à l'origine du dépassement du délai de réalisation des travaux.

→ des dommages résultant d'un manquement à l'obligation d'information et de conseil :

- pour un manquement à l'obligation d'informer le maître de l'ouvrage du défaut d'assurance d'un intervenant à l'acte de construire
- pour un manquement au devoir de conseiller au maître de l'ouvrage de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage et des garanties complémentaires, en considération des risques inhérents au projet.

Source : www.clauses-construction.fr/article/la-responsabilite-de-larchitecte-7925/



La responsabilité de l'architecte en cas de dommages

A l'occasion de la construction d'un ouvrage, les éventuels dommages engagent la responsabilité des constructeurs, dont l'architecte. Les fondements de cette responsabilité sont multiples, et doivent être connus du maître d'œuvre.

Figurant dans la liste des personnes que la loi répute « constructeurs », l'architecte est en conséquence débiteur des garanties légales dont tout constructeur est tenu de plein droit à l'égard du propriétaire de l'ouvrage.

A ce titre, il doit réparation :

→ pendant une durée de 10 ans suivant la réception 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 » (C. civ., art. 1792) ;
- « des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équi

→ pement d'un ouvrage [qui] font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert » (C. civ., art. 1792-2) ;

pendant une durée de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage :

- des dommages affectant le fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage ;

→ pendant une durée de 1 an suivant la réception de l'ouvrage :
- de tous désordres, défauts de conformité ou non-façons ayant fait l'objet de réserves lors de la réception de l'ouvrage ou d'une notification dans le délai d'un an à compter de celle-ci.

A noter : lorsque les conditions de mise en œuvre des garanties décennale et de bon fonctionnement sont réunies, la responsabilité de l'architecte obéit nécessairement au régime gouvernant la responsabilité spécifique des constructeurs. Le maître de l'ouvrage ne peut engager la responsabilité du maître d'œuvre sur le fondement du droit commun.

En revanche, lorsque c'est la garantie de parfait achèvement qui est mobilisable, le maître de l'ouvrage peut engager la responsabilité de droit commun de l'architecte.

Sources : <https://www.cairn.info/>

Le contrat de construction de maisons individuelles

BREVES OBSERVATIONS SUR LE RÉGIME DU CCMI ET LES SANCTIONS ENCOURUES PAR LES CONTREVENANTS

Le régime qui gouverne le contrat de construction de maisons individuelles vise à protéger les intérêts du maître de l'ouvrage. Afin que cet objectif soit atteint, la loi prévoit d'efficaces sanctions, tant pénales que civiles, à l'encontre des constructeurs qui violent ou tentent de contourner l'application des prescriptions impératives.

Le contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) fait l'objet de **dispositions spécifiques** figurant aux articles L. 230-1 à L. 232-2, R. 231-1 à R. 231-7 et R. 232-1 à R. 232-7 du Code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions, dérogoires au droit commun, visent à offrir au maître de l'ouvrage des **garanties bien supérieures à celles que procure la conclusion d'un simple contrat de « louage d'ouvrage »** (ou « marché de travaux »). Ce dernier contrat est en effet dominé par le **principe de liberté contractuelle**, lequel permet aux parties de déterminer comme elles l'entendent le contenu de leur accord, ce qui place le propriétaire de la future construction – généralement peu au fait du droit – dans une situation de faiblesse. Par opposition, le CCMI est régi par des règles protectrices du propriétaire (II), lesquelles présentent un caractère d'ordre public de sorte que le constructeur ne saurait s'y soustraire (III). Il importe en conséquence de déterminer avec précision les opérations de construction qui entrent dans le champ d'application de cette législation impérative (I).

I. Détermination des opérations de construction soumises au droit du CCMI

Il résulte de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qu'obéit au droit du CCMI l'opération de construction, sur un terrain appartenant au maître de l'ouvrage, de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan que le constructeur a proposé ou fait proposer. L'article L. 232-1 du CCH prévoit que le régime du CCMI est également **applicable au contrat de louage d'ouvrage, sans fourniture de plan**, dès lors qu'il a au moins pour objet l'exécution de la totalité des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble d'habitation ou mixte comprenant un ou deux (au plus) logements destinés à un même maître de l'ouvrage, sur un terrain appartenant à celui-ci.

Ces conditions étant remplies, le régime impératif a vocation à régir l'opération, quel que soit le type de construction envisagé : constructions traditionnelles, maisons préfabriquées ou en « kit », chalets, etc.

II. Protection octroyée au maître de l'ouvrage dans le cadre d'un CCMI

Lorsque l'opération obéit à la définition du contrat de construction de maisons individuelles, le constructeur est tenu, envers le maître de l'ouvrage, d'obligations rigoureuses. Il doit, notamment :

- être titulaire (ce dont il doit justifier au plus tard lors de l'ouverture de chantier ; cf. CCH, art. L. 231-2, k/ et art. L. 232-1, g/) d'une **garantie de livraison** délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances. Cette garantie couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus. En cas de défaillance du constructeur, le garant prendra à sa charge le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, les conséquences des fautes du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix, ainsi que les **pénalités forfaitaires** prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours. Dans l'hypothèse où le délai de livraison ne serait pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne seraient pas réalisés, il incombe également au garant de la livraison de désigner, sous sa responsabilité, la personne qui terminera les travaux ou de verser les sommes dont il est redevable aux entreprises choisies par le maître de l'ouvrage pour achever la construction (CCH, art. L. 231-6) ;
- être titulaire d'une **garantie de remboursement** lorsque le contrat de construction avec fourniture de plan prévoit des paiements avant la date d'ouverture du chantier (CCH, art. Article L. 231-4, III) ;
- être assuré au titre d'une police couvrant la **responsabilité décennale** encourue sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- réaliser les travaux conformément au **plan convenu et aux règles du Code de la Construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme** ;

- **livrer la construction dans le délai**, sous peine de pénalités de retard dont le montant est fixé par le contrat, et au prix convenus au contrat.

III. Caractère impératif du régime du CCMI / sanctions encourues

L'entrepreneur qui procède à l'édification d'un immeuble dans des conditions qui font entrer celle-ci dans le champ d'application des opérations de construction d'une **maison individuelle** doit impérativement se conformer aux règles énoncées par les articles L. 231-1 et suivants (travaux avec fourniture de plan) ou L. 232-1 et suivants (travaux sans fourniture de plan). L'article L. 230-1 du CCH confère en effet expressément à ces textes un caractère d'ordre public. En cas de manquement, le constructeur s'expose à des sanctions civiles (A), mais également pénales (B).

Remarque préalable : l'application des sanctions qui s'attachent à une violation de la réglementation du CCMI nécessite parfois de procéder préalablement à une **requalification du contrat** qui unit le maître de l'ouvrage à l'entreprise chargée des travaux. Certains constructeurs tentent en effet d'échapper frauduleusement au régime du CCMI en recourant à des artifices. Une partie des travaux peut ainsi être confiée à une entreprise apparemment tierce qui n'est en fait que le prête-nom du constructeur, lequel se charge en réalité de la totalité des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et de mise hors d'air. Dans cette hypothèse, les juges procèdent à une requalification du « marché de travaux » en CCMI, avant d'appliquer les sanctions qui s'attachent à la violation des dispositions régissant ce dernier contrat (Cass. crim., 15 juin 2010, n° 09-86.017).

IV. Sanctions civiles

Lorsque le CCMI (conclu ou requalifié comme tel) n'est pas conforme aux prescriptions qui le gouvernent, la sanction applicable est, en principe, celle de la

nullité du contrat dans son entier (A). Par exception, le contrat peut être maintenu après simple suppression des clauses illicites qu'il comporte (B).

A/ NULLITÉ DU CONTRAT

La nullité du contrat est encourue dès lors qu'une prescription légale ou réglementaire a été violée. Il en va ainsi, notamment, lorsque :

- Aucun écrit n'a été établi pour constater l'accord des parties ;
- L'écrit qui a été rédigé ne comporte pas les mentions exigées par la loi (CCH, art. L. 231-2 et L. 232-1), ce qui sera toujours le cas si le contrat, frauduleusement intitulé « marché de travaux », fait l'objet d'une requalification a posteriori par le juge ;
- Aucune garantie de livraison ou de remboursement n'a été souscrite par le constructeur.

La nullité, destinée à protéger les intérêts du maître de l'ouvrage, est relative, de sorte que seul ce dernier (à l'exclusion du constructeur fautif) peut en réclamer le prononcé.

La nullité entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat, les parties devant être remises en l'état où elles se trouvaient à la date de la passation de celui-ci. Le constructeur ne peut en conséquence exiger le paiement du prix convenu et doit, le cas échéant, restituer les sommes perçues. Quant aux restitutions dues par le maître de l'ouvrage consécutivement à l'annulation, il convient de distinguer : lorsqu'aucune demande en démolition n'a été formulée par le propriétaire de la construction ou que les juges refusent d'ordonner la démolition, le maître de l'ouvrage est redevable du coût de la

construction réalisée, sous déduction des malfaçons et moins-values et des sommes déjà versées (Cass. 3^e civ., 22 nov. 2018, n°17-12.537) ; lorsque le prononcé de la démolition a été demandé et obtenu, la démolition est opérée aux frais du constructeur et celui-ci ne peut réclamer aucune indemnité pour les travaux qu'il a réalisés.

B/ SUPPRESSION DES CLAUSES ILLICITES

L'article L. 231-3 du Code de la construction et de l'habitation comporte une liste de clauses dont la stipulation dans un CCMI est considérée comme illicite. Si l'une de ces clauses figure dans le contrat, celui-ci n'est pas annulé, mais simplement expurgé de la clause illégale. Selon le texte sont ainsi « réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

- a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;
- b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;
- c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;
- d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant

notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

- e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;
- f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux ;
- g) D'interdire au maître de l'ouvrage de constater l'achèvement et la bonne exécution des éléments préfabriqués dûment identifiés, destinés à être livrés et assemblés pour la construction de sa maison ».

V. Sanctions pénales

L'article L. 241-1 du CCH sanctionne pénalement (d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement) le fait d'exiger ou d'accepter sous quelque forme que ce soit des versements avant la signature du CCMI ou avant leur exigibilité en fonction de l'avancement des travaux.

L'article L. 241-8 du CCH punit également (d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement) quiconque, tenu à la conclusion d'un CCMI, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un tel contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison.

Sources : www.economie.gouv.fr/dgcrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi • www.anil.org/ccmi/

EN RÉSUMÉ...

La protection du maître de l'ouvrage dans le cadre d'un CCMI

Le régime qui gouverne le contrat de construction de maisons individuelles vise à protéger les intérêts du maître de l'ouvrage. Le constructeur est tenu, envers le maître de l'ouvrage, d'obligations rigoureuses.

LES OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

- Être titulaire d'une garantie de livraison délivrée par un établissement de crédit ou d'assurances. Cette garantie couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus. Dans l'hypothèse où le délai de livraison ne serait pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne seraient pas réalisés, il incombe également au garant de la livraison de désigner, sous sa responsabilité, la personne qui terminera les travaux ou de verser les sommes dont il est redevable aux entreprises choisies par le maître de l'ouvrage pour achever la construction (CCH, art. L. 231-6)
- Être titulaire d'une garantie de remboursement lorsque le contrat de construction avec fourniture de plan prévoit des

paiements avant la date d'ouverture du chantier (CCH, art. Article L. 231-4, III) ;

- Être assuré au titre d'une police couvrant la responsabilité décennale encourue sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- Réaliser les travaux conformément au plan convenu et aux règles du Code de la Construction et de l'habitation et du Code de l'urbanisme ;
- Livrer la construction dans le délai, sous peine de pénalités de retard dont le montant est fixé par le contrat, et au prix convenus au contrat.

L'OBLIGATION DE PASSER PAR UN CCMI

L'entrepreneur qui procède à l'édification d'un immeuble dans des conditions qui font entrer celle-ci dans le champ d'application des opérations de construction d'une maison individuelle doit impérativement se conformer aux règles énoncées par les articles L. 231-1 et suivants ou L. 232-1 et suivants.

En effet, l'article L. 230-1 du CCH confère à ces textes un caractère d'ordre public. En cas de manquement, le constructeur s'expose à des sanctions civiles mais également pénales.

Source : www.economie.gouv.fr



Le contrat de construction de maisons individuelles

DÉFINITION ET CARACTÉRISTIQUES

Le contrat de construction de maison individuelle ou CCMI a été mis en place pour protéger les consommateurs. Son atout principal ? Il protège mieux que les autres contrats de construction, avec notamment un degré de sécurité juridique plus important. Découvrez quelles sont ses caractéristiques.

A QUI S'ADRESSE CE CONTRAT ?

Il résulte de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) que le CCMI concerne « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer ».

CONDITIONS DU CCMI

Le CCMI n'est valable que si :
le maître de l'ouvrage fait appel à un constructeur et non à un architecte ou à un entrepreneur, par exemple ;
le terrain n'est pas vendu par le constructeur, car dans ce cas, le contrat relèvera d'une Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA).

LES GARANTIES DU CCMI

Garantie de parfait achèvement : répare les désordres survenant la première année ;
Garantie de bon fonctionnement : couvre durant 2 ans les éventuels défauts constatés sur les équipements de la construction ;
Garantie décennale : protège durant 10 ans les dommages ayant un impact sur la solidité de l'ouvrage ;
L'assurance dommage-ouvrage : prend en charge le paiement des travaux en cas de désordre ;
Garantie de livraison à prix et délai convenu.

Source : www.constructeurs-maisons.org

OUVRAGE

Maud Asselain, Maître de conférences, Directrice de l'Institut des Assurances de Bordeaux

Les dommages intermédiaires

NOTION ET RÉPARATION DES « DOMMAGES INTERMÉDIAIRES » AFFECTANT L'OUVRAGE

Inconnue du Code civil, la notion de « dommages intermédiaires » est une création jurisprudentielle conçue pour permettre au maître de l'ouvrage affecté de malfaçons de moindre gravité que les désordres décennaux d'en obtenir la réparation pécuniaire.



Le **dommage intermédiaire** se définit comme le **désordre affectant une construction**, survenu **postérieurement à la réception de l'ouvrage**, mais ne remplissant pas les conditions requises pour la mise en œuvre de la **responsabilité décennale** ou de la **garantie de bon fonctionnement** dont les constructeurs sont débiteurs sur le fondement, respec-

tivement, des articles 1792 et 1792-3 du Code civil. Révélé après la réception, le **dommage intermédiaire** se distingue du **désordre décennal** par sa moindre gravité puisqu'il ne porte pas atteinte à la solidité de l'ouvrage, ni ne rend celui-ci impropre à sa destination. Il se distingue également du désordre déclenchant la garantie de bon fonctionnement en ce qu'il affecte un

élément inerte.

Il a ainsi été jugé que constituent des dommages intermédiaires, des fissures inesthétiques affectant un carrelage (Cass. 3^e civ., 9 déc. 1998, n^o 97-13.416 : RD imm. 1999, p. 106, note Ph. Malinvaud), des cloquages de peinture survenus sur la façade d'un immeuble (Cass. 3^e civ., 20 janv. 1999, n^o 97-15.104 : Resp.

civ. et assur. 1999, comm. 179), des cou- lures d'un revêtement d'étanchéité (Cass. 3^e civ., 9 févr. 2000, n° 98-13.931 : Resp. civ. et assur. 2000, comm. 157), des désordres affectant les peintures en sous- face des balcons d'un bâtiment (Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239 : Bull. civ. III, n° 130), des infiltrations mineures (Cass. 3^e civ., 13 févr. 2013, n° 11-28.376 : Constr.-Urb. 2013, comm. 59, M.-L. Pagès-de-Varenne), des infiltrations à l'origine d'inondations épisodiques d'un parking (Cass. 3^e civ., 16 avr. 2013, n° 12-18.230), le décollement du revêtement de bacs en acier (Cass. 3^e civ., 12 juin 2013, n° 11-12.283 : RD imm. 2013, p. 438, note Ph. Malinvaud), les cloquages des sous- faces des plafonds de terrasses (Cass. 3^e civ., 11 juin 2014, n° 13-16.334), des fissures non infiltrantes et décollements de peinture qui n'affectent ni l'étanchéité, ni la solidité d'un hôtel (Cass. 3^e civ., 19 sept. 2019, n° 18-19.353).

Lorsqu'ils apparaissent dans l'année suivant la réception de l'ouvrage, ces désordres ouvrent **droit à la garantie de parfait achèvement** visée par l'article 1792-6 du Code civil. Mais, d'une part, ces dommages peuvent survenir ultérieurement, d'autre part, le maître de l'ouvrage peut, alors même qu'il pourrait solliciter la garantie de parfait achèvement, préférer une **indemnisation pécuniaire à la réparation en nature** qu'offre ladite garantie (sous forme de reprise des désordres par le constructeur qui en est à l'origine). **Dans ces hypothèses, seule une action en responsabilité de droit commun, dirigée contre les constructeurs défaillants, est susceptible de donner satisfaction au maître de l'ouvrage.**

Pareille action est-elle admissible ? La Cour de cassation a répondu par l'affirmative dans un arrêt de principe du 30 juillet 1978, présenté comme fondateur de la théorie des désordres intermédiaires, aux termes duquel « la cour d'appel, qui a relevé que les malfaçons litigieuses, relatives aux gros ouvrages, n'affectaient pas la solidité de la maison et ne la rendaient pas impropre à sa destination, a exactement énoncé que le constructeur ne pouvait donc en être présumé responsable sur le fondement de la garantie décennale de l'article 1792 du Code civil, et que le maître de l'ouvrage disposait dès lors d'une **action en responsabilité contractuelle contre cet architecte à condition de démontrer sa faute** » (Cass. 3^e civ., 10 juill. 1978, n° 77-12.595 : Bull. civ. III, n° 285). Des arrêts postérieurs ont confirmé que des désordres non apparents à la réception, qui n'affectent pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement et qui, ne compromettant ni la solidité ni la destination de la construction, ne sont pas soumis non plus à la garantie décennale, relèvent de la responsabilité de droit commun pour faute prouvée, dont la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur

n'exclut pas l'application (Cass. 3^e civ., 22 mars 1995, n° 93-15.233 : Bull. civ. III, n° 80 ; JCP G 1995, I, 3893, n° 31, G. Viney. – Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239 : Bull. civ. III, n° 130 ; RD imm. 2009, p. 474, note O. Tournafond. – Cass. 3^e civ., 11 mai 2004, n° 02-16.569 : RD imm. 2004, p. 383, note Ph. Malinvaud. – Cass. 3^e civ., 16 avr. 2013, n° 12-18.230 : Constr.-Urb. 2013, comm. 88, M.-L. Pagès-de-Varenne).

En conséquence, afin d'obtenir réparation d'un dommage intermédiaire, le maître de l'ouvrage – qui est tenu de se placer sur le terrain de la responsabilité de droit commun, visée à l'article 1231 du Code civil (C. civ., art. 1147 anc.) – **est contraint d'apporter la preuve d'une inexécution ou d'une exécution défectueuse du contrat de louage d'ouvrage imputable au défendeur.** L'obligation, dont les constructeurs (et assimilés) sont débiteurs, de livrer un ouvrage exempt de vices intermédiaires est une obligation de moyens (Cass. 3^e civ., 11 mai 2004, n° 02-16.569 : RD imm. 2004, p. 383, note Ph. Malinvaud. – Cass. 3^e civ., 16 janv. 2020, n° 18-22.748 : cassation de la décision d'une cour d'appel qui avait admis la responsabilité d'un entrepreneur, au motif qu'il avait manqué à son obligation de résultat). Il en résulte que le maître de l'ouvrage ne peut se contenter d'établir que l'ouvrage est atteint de désordres, il doit encore prouver que ceux-ci résultent d'une faute commise par celui auquel il demande réparation.

« Lorsque l'origine exacte des désordres ne peut être établie, l'action du maître de l'ouvrage est donc vouée à l'échec. »

Il a ainsi été jugé que l'absence d'imputabilité des désordres à l'entrepreneur et leur caractère généralisé ne suffisent pas à établir l'existence d'une erreur de conception imputable à l'architecte et susceptible d'engager sa responsabilité de droit commun (Cass. 3^e civ., 4 déc. 2012, n° 11-19.370 : Constr.-Urb. 2013, comm. 25, M.-L. Pagès-de-Varenne).

Il faut relever, toutefois, que la **Cour de cassation ne subordonne pas la responsabilité du constructeur à la démonstration d'un fait personnel de celui-ci.** En conséquence, le constructeur demeure tenu à la réparation des dommages intermédiaires, lorsque ceux-ci sont imputables à ceux qu'il s'est substitué dans l'exécution du contrat de louage d'ouvrage. Il a ainsi été jugé que « l'entrepreneur principal est responsable, à l'égard du maître de l'ouvrage ou des propriétaires successifs de l'ouvrage, des fautes de ses sous-traitants à l'origine des désordres [intermédiaires] » (Cass. 3^e civ., 11 mai 2006, n° 04-20.426 : Bull. civ. III, n° 119 ; RD imm. 2006, p. 312, note Ph.

Malinvaud. – Cass. 3^e civ., 12 juin 2013, n° 11-12.283 : RD imm. 2013, p. 438, note Ph. Malinvaud).

Nota : Il faut prendre garde que la solution ne s'étend pas au vendeur d'immeuble à construire, ni au vendeur après achèvement. Ces vendeurs, que les articles 1646-1 et 1792-1, 2^o du Code civil assimilent pourtant à des constructeurs, ne sont responsables, sur le fondement de la théorie des dommages intermédiaires, que **des désordres qui résultent de leur fait personnel et non du fait des entrepreneurs auxquels ils ont confié la réalisation de la construction** (V., pour le vendeur d'immeuble à construire : Cass. 3^e civ., 15 févr. 1989, n° 87-17.603 : Bull. civ. III, n° 38. – Cass. 3^e civ., 13 févr. 2013, n° 11-28.376 : RD imm. 2013, p. 329, note O. Tournafond et J.-Ph. Tricoire. – Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-14.786 : Constr.-Urb. 2019, comm. 124, obs. M.-L. Pagès-de-Varenne. V., pour le vendeur après achèvement : Cass. 3^e civ., 4 nov. 2010, n° 09-12.988 : RD imm. 2011, p. 116, note J.-Ph. Tricoire). Il a ainsi été jugé que, « ayant relevé que les désordres intermédiaires affectant les peintures en sous-face des balcons résultaient d'un défaut d'exécution et retenu qu'aucune preuve d'un souci d'économie du vendeur [d'immeuble à construire] n'était rapportée, la cour d'appel [...] en a justement déduit que la responsabilité contractuelle [du vendeur] n'était pas engagée en l'absence de preuve d'une faute pouvant lui être imputée » (Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239 : Bull. civ. III, n° 130 ; RD imm. 2009, p. 474, note O. Tournafond).

En tout état de cause, qu'elle soit dirigée contre un constructeur ou un vendeur, l'action en réparation d'un désordre intermédiaire est soumise au délai de prescription édicté par l'article 1792-4-3 du Code civil (Cass. 3^e civ., 4 oct. 2018, n° 17-23.993), de sorte que, pour être recevable, **elle doit être intentée avant l'expiration du délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.**

Notons, enfin, que ces désordres, par définition, ne relèvent pas de la garantie décennale. En conséquence, **ils ne sauraient être couverts par l'assurance de responsabilité obligatoire que les constructeurs sont tenus de contracter.** A défaut de souscription d'une garantie d'assurance spécifique et facultative, la réparation des désordres intermédiaires sera supportée par le seul constructeur auquel ils sont imputables.

Sources : www.karila.fr/fr/publications/dcn/themes/construction-1/responsabilite-contractuelle-des-constructeurs-avant-ou-apres-reception/apres-reception-2/dommages-intermediaires/ • www.village-justice.com/articles/mise-oeuvre-notion-dommages-intermediaires,34603.html • www.mv-avocat.fr/actualites-juridiques/dommages-intermediaires/

EN RÉSUMÉ...



Application de la garantie de parfait achèvement en cas de dommage intermédiaire

Lorsque des dommages intermédiaires apparaissent dans l'année suivant la réception de l'ouvrage, ces désordres ouvrent droit à la garantie de parfait achèvement visée par l'article 1792-6 du Code civil. Application de la garantie de parfait achèvement en cas de dommage intermédiaire

DÉFINITION DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

La garantie de parfait achèvement est définie par l'article 1792-6, alinéa 2, du Code Civil :

« La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de 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. »

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET DOMMAGES INTERMÉDIAIRES

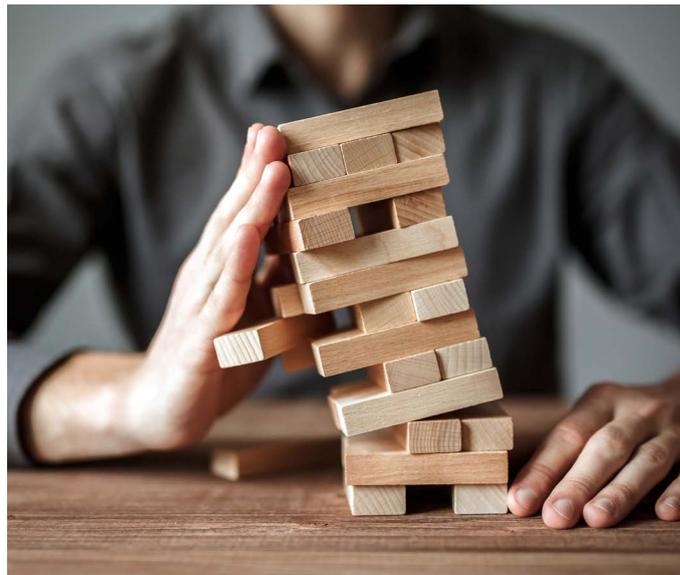
En cas de dommages intermédiaires apparaissant dans l'année suivant la réception de l'ouvrage, ces désordres ouvrent droit à la garantie de parfait achèvement.

Mais, d'une part, ces dommages peuvent survenir ultérieurement, d'autre part, le maître de l'ouvrage peut, alors même qu'il pourrait solliciter la garantie de parfait achèvement, préférer une indemnisation pécuniaire à la réparation en nature qu'offre ladite garantie. Dans ces hypothèses, seule une action en responsabilité de droit commun, dirigée contre les constructeurs défaillants, est susceptible de donner satisfaction au maître de l'ouvrage. Pareille action est-elle admissible ?

La Cour de cassation a répondu par l'affirmative dans un arrêt de principe du 30 juillet 1978, présenté comme fondateur de la théorie des désordres intermédiaires, aux termes duquel « la cour d'appel, qui a relevé que les malfaçons litigieuses, relatives aux gros ouvrages, n'affectaient pas la solidité de la maison et ne la rendaient pas impropre à sa destination, a exactement énoncé que le constructeur ne pouvait donc en être présumé responsable sur le fondement de la garantie décennale de l'article 1792 du Code civil, et que le maître de l'ouvrage disposait dès lors d'une action en responsabilité contractuelle contre cet architecte à condition de démontrer sa faute ».

Des arrêts postérieurs ont confirmé que des désordres non apparents à la réception, qui n'affectent pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement et qui, ne compromettant ni la solidité ni la destination de la construction, ne sont pas soumis non plus à la garantie décennale, relèvent de la responsabilité de droit commun pour faute prouvée, dont la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur n'exclut pas l'application.

Source : www.service-public.fr



Définition de la notion de dommages intermédiaires

Inconnue du Code civil, la notion de « dommages intermédiaires » est une création jurisprudentielle conçue pour permettre au maître de l'ouvrage affecté de malfaçons de moindre gravité que les désordres décennaux d'en obtenir la réparation pécuniaire.

Définition du dommage intermédiaire :

Définition du dommage intermédiaire : Le dommage intermédiaire se définit comme le désordre affectant une construction, survenu postérieurement à la réception de l'ouvrage, mais ne remplissant pas les conditions requises pour la mise en œuvre de la responsabilité décennale ou de la garantie de bon fonctionnement dont les constructeurs sont débiteurs sur le fondement, respectivement, des articles 1792 et 1792-3 du Code civil.

DISTINCTION ENTRE DOMMAGE INTERMÉDIAIRE ET DÉSORDRE DÉCENNAL

Révélateur après la réception, le dommage intermédiaire se distingue du désordre décennal par sa moindre gravité puisqu'il ne porte pas atteinte à la solidité de l'ouvrage, ni ne rend celui-ci impropre à sa destination. Il se distingue également du désordre déclenchant la garantie de bon fonctionnement en ce qu'il affecte un élément inerte.

QUELS SONT LES DOMMAGES INTERMÉDIAIRES ?

Il a ainsi été jugé que constituent des dommages intermédiaires :

- Des fissures inesthétiques affectant un carrelage,
- L'absence de ventilation de combles, les défauts d'aplomb des cloisons ou de planimétrie des plafonds dans une maison individuelle,
- Des cloquages de peinture survenus sur la façade d'un immeuble,
- Des coulures d'un revêtement d'étanchéité,
- Des désordres affectant les peintures en sous-face des balcons d'un bâtiment,
- Des désordres affectant les acrotères des terrasses et les constructions abritant les machineries d'ascenseurs, sans mettre en cause leur solidité ou les rendre impropres à leur destination,
- Des infiltrations mineures,
- Des infiltrations à l'origine d'inondations épisodiques d'un parking,
- Le décollement du revêtement de bacs en acier,
- Les cloquages des sous-faces des plafonds de terrasses,
- Des fissures non infiltrantes et décollements de peinture qui n'affectent ni l'étanchéité, ni la solidité d'un hôtel

Source : www.anil.org

! PARTENAIRES



alteas.fr

Alteas, courtier en assurances | ✉ alteas@alteas.fr | ☎ 05 56 00 50 65
BORDEAUX | 1 quai Président Wilson 33130 Bègles
PARIS | 27 Avenue de l'Opéra 75001 Paris
ST-JEAN DE LUZ | 29 Boulevard du Commandant Passicot 64500 St-Jean de Luz

Suivez-nous : AlteasAssurancesEntreprises groupe-alteas