

# Chapitre I : domaine d'application de la garantie décennale

<b>I - QUALITÉ DE CONSTRUCTEUR OU ASSIMILÉ</b>	<b>14</b>
1) Co-contractants du maître de l'ouvrage	14
✓ Architecte maître d'œuvre	15
✓ Constructeur de maison individuelle	16
✓ Entreprise générale de construction	16
✓ Locateurs d'ouvrage co-contractants du maître de l'ouvrage	16
✓ Vendeur ayant construit ou fait construire lui-même	18
✓ Promoteur immobilier	18
✓ Contrôleur technique	19
✓ Sous-traitant (non)	19
✓ Fournisseur de matériaux (non)	23
✓ Fabricant de matériaux (non sauf EPERS)	24
✓ Garant d'achèvement (non)	28
2) Particuliers, vendeurs après achèvement, d'une maison qu'ils ont construite ou fait construire	28
<b>II- QUALITÉ DE MAÎTRE DE L'OUVRAGE</b>	<b>30</b>
1) principe général : qualité attachée à la propriété de l'ouvrage	30
2) Démembrement du droit de propriété	33
3) Titulaire d'un droit réel immobilier	34
4) Copropriété	35
5) transmission de la qualité de maître de l'ouvrage	38
<b>III- RÉALISATION D'UN OUVRAGE</b>	<b>40</b>
1) garantie attachée à un « ouvrage »	40
a. définition et périmètre de la notion d'ouvrage	40
b. cas les plus couramment rencontrés	44
✓ Abri de jardin	44
✓ Abri de piscine	45
✓ Caveau funéraire	46
✓ Charpente métallique	46
✓ Cheminée avec insert	46

✓ Chauffage ou climatisation	48
✓ Court de tennis	49
✓ Enrochement	49
✓ Éolienne	51
✓ Équipements à fonction industrielle	52
✓ Fosse à lisier	52
✓ Fosse septique	52
✓ Maison mobile	53
✓ Piscine	53
✓ Ravalement de façade	54
✓ Réseaux enterrés	55
✓ Réseaux et voies de surface	56
✓ Serre	56
✓ Terrasse en bois	56
✓ Terrassement et aménagement d'un terrain (non)	57
 2) garantie étendue aux éléments d'équipement indissociables	 57
a) Définition de l'élément d'équipement	57
b) Élément d'équipement « indissociable » de l'ouvrage	59
c) élément d'équipement « dissociable » de l'ouvrage	64
d) Élément inerte ou posé sur existant affecté de défauts rendant l'immeuble en son entier impropre à sa destination	65
 <b>IV- DÉSORDRES DE NATURE DÉCENNALE</b>	 70
1) atteinte à la solidité de l'ouvrage	72
2) impropriété de l'ouvrage à sa destination	75
3) dangerosité de l'ouvrage	91
4) non-conformité aux normes parasismiques	96
 <b>V- DÉSORDRES APPARUS PENDANT LE DÉLAI DE GARANTIE</b>	 100
<b>A- postérieurement à la réception de l'ouvrage</b>	100
1)- exigence d'une réception	100
a. définition	101
b. réception partielle	102
c. réception d'un ouvrage inachevé	103
d. personne habilitée à recevoir l'ouvrage	105

e. modalités	107
✓ réception expresse	107
✓ réception tacite	108
✓ réception judiciaire	119
f. cas de l'achèvement de l'ouvrage construit par le vendeur	125
g. effets de la réception	126
h. conséquences d'une absence de réception	128
i. Effets de la levée des réserves	130
 2)- exigence d'un vice caché au moment de la réception	 130
 <b>B- désordres ayant atteint un caractère décennal avant l'expiration du délai de 10 ans</b>	 139
a) définition des désordres évolutifs	139
b) distinction entre désordre évolutif et dommage actuel	143
c) distinction entre désordre évolutif et nouveau désordre apparu après l'expiration du délai décennal	146

## Chapitre II : régime de la garantie décennale

<b>I. GARANTIE OBLIGATOIRE</b>	148
<b>II. GARANTIE SANS FAUTE</b>	150
1) présomption de responsabilité	150
2) présomption d'imputabilité	151
3) responsabilité de l'architecte : limitée à sa mission	155
<b>III. CAS D'EXONÉRATION</b>	160
1. <u>causes d'exonération exclues</u>	160
a. faute du sous-traitant	160
b. vice du matériau ou produit mis en œuvre	161
c. faute d'un autre constructeur	162
d. vice du support	163
e. erreur du géomètre-expert ayant généré un empiètement	164
f. absence de recours à un maître d'œuvre	165
g. absence de fourniture par le maître de l'ouvrage d'une étude de sol	166
h. défaut de souscription d'une assurance dommages ouvrage	167

i. faute de l'assureur dommages ouvrage	167
2. <u>causes d'exonération admises</u>	168
a. force majeure	168
b. immixtion fautive du maître de l'ouvrage	174
c. acceptation des risques par le maître de l'ouvrage	179
d. modification des lieux ou usage non conforme par le maître de l'ouvrage	186
<b>IV. GARANTIE SOLIDAIRE</b>	188
<b>V. DÉLAI D'ACTION DE DIX ANS</b>	197
1. délai	197
2. interruption / suspension	198
3. expiration	204
4. faute dolosive	207
5. renonciation	208

### **Chapitre III : modalités de la réparation**

<b>I. RÉPARATION EN NATURE OU EN VALEUR</b>	209
<b>II. RÉPARATION INTÉGRALE DU PRÉJUDICE</b>	213
1. principe de la réparation intégrale du préjudice	213
2. application à la demande de démolition de l'ouvrage	218
3. application en cas d'omission d'une partie d'ouvrage	232
4. application en cas de vol sur le chantier ayant aggravé le dommage	234
5. application en l'absence d'assurance dommages ouvrage obligatoire	235
6. application en l'absence de mise à exécution du jugement	236
7. détermination de la valeur de l'immeuble voué à la démolition	237
8. articulation avec la perte de chance de ne pas subir le préjudice	238
<b>III. PREUVE PAR LA VICTIME DE L'ÉTENDUE DE SON PRÉJUDICE</b>	239
<b>IV. INCIDENCE DE L'APPLICATION DES TAXES</b>	243

## **Chapitre IV : articulation avec les autres régimes de responsabilité**

<b>I. GARANTIE DOMMAGES AVANT RÉCEPTION</b>	245
<b>II. RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN</b>	247
a. champ d'application : principe du non-cumul	247
b. conditions de mise en œuvre	251
c. prescription de l'action	258
d. transmission de l'action	260
e. application à l'architecte maître d'œuvre	261
f. application au contrôleur technique	274
<b>III. RESPONSABILITÉ DÉLICTEUELLE.</b>	274
a. à l'égard du constructeur (non)	274
b. à l'égard des sous-traitants ou entre locataires d'ouvrage	274
c. à l'égard du propriétaire du fonds voisin	275
<b>IV. FAUTE DOLOSIVE</b>	278
<b>V. GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT</b>	282
<b>VI. GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT</b>	287
<b>VII. GARANTIE D'ISOLATION PHONIQUE</b>	290
<b>VIII. GARANTIE DES VICES CACHÉS DU VENDEUR</b>	292
<b>IX. GARANTIES SPÉCIFIQUES DU CONSTRUCTEUR DE MAISON INDIVIDUELLE</b>	297
<b>X. GARANTIES DU PROMOTEUR IMMOBILIER</b>	299
1. garanties d'achèvement et de remboursement	299
2. garanties après achèvement	304

## **Chapitre V : les recours en garantie**

1. fondement contractuel de droit commun	317
--	-----

2. fondement de la garantie des vices cachés (article 1641 du Code civil)	320
3. fondement quasi délictuel	321
4. fondement de l'action contre l'assureur décennal du constructeur	323
5. point de départ du délai de recours en garantie	323

## **Chapitre VI : l'assurance de responsabilité décennale**

### **I UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE POUR LE CONSTRUCTEUR** 331

1. caractère d'ordre public du contrat	332
2. travaux soumis à l'obligation d'assurance	334
3. application de la garantie dans le temps	334
4. dommages couverts par l'obligation d'assurance	337
5. montant de la garantie	341
6. sanction du défaut d'assurance	341
7. remise obligatoire d'une attestation d'assurance	344
8. assurance des sous-traitants	349
9. obligations pesant sur le notaire en cas de vente de l'immeuble	350

### **II UNE ACTION DIRECTE CONTRE L'ASSUREUR** 352

1. titulaires de l'action directe	352
2. fondement de l'action directe	354
3. autonomie de l'action directe	358
4. portée de l'action directe	359
5. prescription de l'action directe	361
6. interruption de la prescription de l'action contre l'assureur	365

### **III DES EXCEPTIONS DE NON-GARANTIE CLASSIQUES** 368

1. contestation de l'existence du contrat d'assurance	368
2. contestation portant sur la période de validité du contrat	369
3. présence d'une clause d'exclusion ou de limitation de garantie	370
4. absence de déclaration d'un chantier par l'assuré	372
5. défaut de déclaration de l'activité qui a donné lieu aux désordres	362
6. non garantie des dommages immatériels	384
7. condamnation de l'assuré fondée sur sa resp. de droit commun	385
8. action fondée sur la responsabilité civile quasi-délictuelle de l'assuré	386
9. contestation relative au siège des désordres	387

10. faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré	389
11. opposabilité de la franchise contractuelle au tiers lésé	392
12. inopposabilité du rapport d'expertise judiciaire.	393

#### **IV PRISE DE DIRECTION DU PROCÈS PAR L'ASSUREUR** 396

### **Chapitre VII : l'assurance dommages ouvrage**

#### **I UN INTÉRÊT MAJEUR : LE PRÉFINANCEMENT DES TRAVAUX** 398

1. Nature de la garantie	399
2. Titulaire de la garantie	400
3. Périmètre de la garantie	402
4. Assiette de la garantie	406
5. Étendue de l'obligation de préfinancement (intégrale et pérenne)	407
6. Obligation pour l'assuré d'affecter l'indemnité à la réparation	411

#### **II UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE POUR LE M.D.O.** 412

#### **III UN FORMALISME CONTRAIGNANT POUR L'ASSUREUR** 415

1. obligations de l'assuré	415
2. obligations de l'assureur	420
3. sanction du non-respect par l'assureur de ses obligations	425
4. limites de la sanction	428

#### **IV UNE ACTION SUBROGATOIRE DE L'ASSUREUR** 430

1. recevabilité de l'action subrogatoire	400
2. étendue de la subrogation légale	436
3. action contre les sous-traitants	437
4. distinction entre action subrogatoire et recours en garantie	437

### **Chapitre VIII : l'assurance catastrophe naturelle**

I- Historique	439
II- Domaine d'application	440
III- Conditions de mise en œuvre	442
IV- Modalités de l'indemnisation	444