

NOTE D'INFORMATION à l'attention des Maîtres d'Ouvrage privés

I – Obligation de souscrire une garantie d'assurance dite « Dommages-Ouvrages »

Qui est soumis à cette obligation ? (article L 242-1 du Code des Assurances)

Toute personne (physique ou morale) intervenant en qualité de propriétaire de l'ouvrage (à construire), vendeur ou mandataire du propriétaire qui fait réaliser des travaux de bâtiment.

Quand ?

Avant l'ouverture du chantier.

A quoi sert l'assurance obligatoire ?

Essentiellement à **pré financer** sans recherche de responsabilité la réparation des vices de nature décennale ou biennale que pourrait présenter le bâtiment.

Sanctions du défaut de souscription de la garantie

Sanctions civiles :

. être contraint d'attendre **plusieurs années** l'intervention d'une décision de justice (qui peut faire suite à appel, voire à cassation) fixant l'origine et le partage des responsabilités des divers constructeurs de l'ouvrage (NB : les vices de nature décennale affectant **la solidité** ou **la destination** de la construction sont concernés par ce système de préfinancement).

. la non-souscription de la garantie par le constructeur qui construit «pour le compte de» ou vendra les ouvrages ainsi construits, justifie tout à fait le **non-paiement** de ses services ou du prix de vente par le client jusqu'à ce qu'il dispose de la garantie (ou pire celui-ci peut se dégager par exemple d'une promesse de vente). etc...

Sanctions Pénales :

au maximum 15.000 € d'amende et 3 mois de prison (exception faite des personnes physiques construisant un logement pour l'occuper elles-mêmes ou pour le faire occuper par leur conjoint, leurs ascendants et descendants ou ceux de leur conjoint).

(NB : ces montants de sanctions constituent un maximum).

II - OBLIGATION DE PROCEDER A UNE ETUDE DE SOL

Toute personne (physique ou morale) intervenant en qualité de propriétaire de l'ouvrage à construire, devra faire effectuer à sa charge une étude de sol afin de réalisation de travaux dans des conditions de qualité environnementale optimum.

III - OBLIGATION DE FOURNIR UNE GARANTIE DE PAIEMENT AUX ENTREPRISES

La loi du 10 juin 1994 (article 1799-1 du code civil) et le décret du 18 novembre 1994 imposent au maître d'ouvrage privé la fourniture d'une garantie de paiement au profit des entreprises.

Pour quels bâtiments et quels marchés ?

. tous les bâtiments construits par un maître d'ouvrage privé pour des besoins professionnels, y compris donc les SCI dont l'objet est de construire des logements pour les revendre ; le particulier qui construit **son** habitation principale ou secondaire est donc exclu.

. chaque marché de travaux (conclu avec l'une quelconque des entreprises) dont le montant dépasse 12 000 € H.T (acomptes déduits).

En quoi consiste la garantie ?

Le cas échéant en un paiement direct par le banquier financeur de la construction des factures de travaux

des entreprises ou plus couramment en une **caution de paiement** souscrite par le maître d'ouvrage auprès d'un établissement financier qui garantit ainsi le paiement des sommes dues par le maître d'ouvrage aux entreprises.

Sanctions

. les entreprises éligibles à la garantie, qui ne l'ont pas obtenue avant de commencer leurs travaux peuvent les stopper à tout moment jusqu'à la fourniture de la garantie sans que l'on puisse les remplacer ou mettre à leur charge une quelconque responsabilité de ce fait.

. chaque entreprise éligible peut demander en référé la condamnation du maître d'ouvrage sous astreinte journalière à la fourniture de la garantie.

IV - OBLIGATION DE DESIGNER UN COORDONNATEUR SANTE SECURITE

La loi du 31/12/1993 et les décrets du 26/12/1994 et 4/05/1995 ont institué de nouvelles règles en matière de santé et de sécurité dont celles relatives au coordonnateur santé et sécurité.

Le rôle du coordonnateur

En résumé, son rôle consiste à s'assurer, dès la conception et tout au long de la réalisation, de la prise en compte du souci de sécurité et en priorité, de l'application de mesures collectives de santé et de sécurité.

Qui peut-il être ?

un professionnel qualifié, obligatoirement doté par le maître d'ouvrage **d'une mission, d'une rétribution et de moyens** spécifiques à cette mission (de coordonnateur).

Quand doit-il être désigné ?

Dès la conception de l'ouvrage dans le cas où la réalisation de l'ouvrage nécessiterait la présence simultanée ou successive de deux entreprises.

Sanction de la non désignation

Si le maître d'ouvrage ne désigne pas de coordonnateur, s'il ne conclut pas avec lui une convention lui conférant des moyens spécifiques, une autorité et prévoyant une rétribution spéciale à sa mission, il s'expose à une sanction automatique de 9.000 € d'amende et en cas de récidive à des peines pouvant aller jusqu'à 1 an de prison et 15.000 € d'amende (ceci en l'absence de tout accident dû au défaut de coordination car dans le cas contraire, ces sanctions sont nettement aggravées).

V - OBLIGATION DE PROCEDER A LA VISITE DE RECEPTION DES TRAVAUX

Il s'agit d'une obligation contractuelle du maître de l'ouvrage qu'il doit exécuter **au même titre que le paiement des travaux réalisés.**

Cette obligation comprend la réalisation effective de la **visite** de réception ainsi que la rédaction d'un **procès verbal** de réception.

Quand procéder à la réception ?

Au plus tard dès la fin des travaux du dernier corps d'état (en effet plusieurs réceptions par corps d'état sont toujours possibles).

Quel intérêt pour le maître d'ouvrage privé ?

. fixer dans le P.V. de réception les vices apparents (ou «réserves») qui devront être réparés dans l'année de parfait achèvement (date de réception plus un an).

. fixer le point de départ de la garantie décennale : sans réception des travaux, il n'y a pas de point de départ du délai de garantie décennale (donc pas de garantie d'assurance décennale). Or, dans le cas où une entreprise vient à déposer son bilan et que le seul recours de son client est l'assureur de l'entreprise, celui-ci est en droit de rétorquer que le vice considéré n'est pas de nature décennale puisque le délai ne court pas (le vice décennal doit être un vice **caché** lors de la réception des travaux, s'il est connu à ce moment là il n'est plus couvert par la garantie décennale) ; or un vice de nature décennale affecte la solidité ou la destination de l'ouvrage ; prendre le risque de ne pas bénéficier de garanties pour un tel vice est une décision grave et potentiellement lourde de conséquences.