

RESPONSABILITE DECENNALE & ASSURANCES OBLIGATOIRES

Depuis le 1er juillet 2020, les particuliers et les professionnels de la construction sont responsables de fait pendant 10 ans, sur le périmètre solidité-étanchéité, des constructions qu'ils ont réalisées.

QUE DIT LA LOI ?

La Loi du pays n° 2019-4 du 5 février 2019 a modifié le code civil et le code des assurances applicables en Nouvelle-Calédonie :

Art. Lp 1792 du code civil : «Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses à l'exclusion de celle de ses parties mobiles, ou l'étanchéité de ses parois enterrées.»

Art. Lp 242-1 du code des assurances : «Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur, ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier (...) une assurance (...) de réparation des dommages.»

QUI EST LE MAITRE DE L'OUVRAGE ?

Le maître de l'ouvrage est celui pour qui les travaux sont réalisés. Il s'agit par exemple d'un particulier qui fait construire sa maison pour l'habiter ou la louer, d'un promoteur qui fait construire un immeuble, ou une collectivité pour la réalisation un bâtiment public.

QUI SONT LES CONSTRUCTEURS ?

Les constructeurs sont les entreprises qui exécutent les travaux, et d'autres professionnels de la construction : architectes, maîtres d'oeuvres, bureaux d'études, contrôleurs techniques.

→ IMPORTANT

un particulier qui fait construire sa propre maison est maître de l'ouvrage, mais s'il la vend dans les dix ans suivant la construction, il devient un constructeur au sens de la loi, et responsable vis-à-vis de l'acheteur.

POUR QUELS DOMMAGES ?

La responsabilité s'applique aux travaux neufs et de rénovation.

Un dommage en responsabilité décennale est une malfaçon, une non-conformité, un désordre, qui affecte la structure de la construction, l'étanchéité des couvertures et toitures terrasses et celle des murs enterrés.

Le constructeur est dégagé de sa responsabilité en cas de cause extérieure ou de force majeure.

ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (RCD)

A la charge des constructeurs, elle couvre ceux-ci s'il sont responsables d'un désordre, d'une malfaçon ou d'un sinistre.

ASSURANCE DE DOMMAGE OUVRAGE (DO)

A la charge du maître d'ouvrage, elle permet d'indemniser le maître d'ouvrage des préjudices subis, sans recherche de responsabilité, et dans des délais courts fixés par la loi.

DATES A RETENIR :

LA SOUSCRIPTION : à l'ouverture du chantier ⁽¹⁾

DÉPART DES GARANTIES : à la réception des travaux ⁽²⁾

FIN DES GARANTIES : 10 ans après la réception des travaux

(1) L'ouverture du chantier :

Le formulaire de déclaration d'ouverture de chantier est transmis aux assureurs dès le début des travaux.

(2) La réception des travaux :

Elle est contradictoire et fait l'objet d'un procès-verbal écrit, daté et signé par le maître d'ouvrage et le(s) professionnel(s) ayant réalisé les travaux, qui est transmis aux assureurs.

Pour les particuliers, il est recommandé de se faire assister par un professionnel pour respecter le formalisme légal de la réception.