

La responsabilité décennale

L'assurance décennale assure au propriétaire d'un immeuble une protection forte contre les dommages importants qui peuvent apparaître après la construction de l'ouvrage pendant dix ans. La responsabilité légale décennale est fixée par *les articles 1792 et 1792-2 du Code civil*. Elle consacre le principe de **présomption de responsabilité du constructeur pour une durée de dix ans**.

1. Qui est concerné ?

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage.

2. Quels dommages sont concernés ?

Des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la **solidité de l'ouvrage** ou qui le rendent **impropre à sa destination**.

Vous êtes constructeur si vous êtes :

- architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- vendeur après achèvement d'un ouvrage que vous avez construit ou fait construire.

Vous êtes également soumis au régime de responsabilité décennale si vous intervenez en qualité de vendeur d'immeuble à construire (vendeur sur plans : à terme ou en état futur d'achèvement à un ou plusieurs futurs propriétaires), de promoteur immobilier (vendeur professionnel après achèvement d'immeubles qu'il a fait réaliser en assumant toutes les étapes et démarches d'un projet de construction), de constructeur de maisons individuelles et de contrôleur technique.

Quels sont les principes de la responsabilité ?

Vous êtes constructeur, une présomption de responsabilité d'ordre public pèse sur vous pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux. Ce principe est d'ordre public et ne saurait être altéré par contrat.

Ce qui veut dire que vous ne pouvez-vous exonérer de cette responsabilité de plein droit que si vous prouvez que les dommages proviennent d'une cause étrangère : un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou celle de la victime.

Quelle est la durée de l'engagement ?

Vous engagez votre responsabilité pendant une durée de dix ans incompressible vis-à-vis du maître de l'ouvrage et des acquéreurs successifs. La date de la réception des travaux constitue le point de départ du délai de la responsabilité qui pèse sur vous.

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente et fait généralement l'objet d'un écrit. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.