

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 octobre 1977.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi relatif à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction,

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champetier, Baudouin de Hautecloque, Louis Virapoullé, Marc Jacquet, vice-présidents ; Jacques Pelletier, Charles Lederman, Pierre Salvi, Charles de Cuttoli, secrétaires ; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Pierre Carous, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Georges Dayan, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marcilhacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rosette, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.

Voir le numéro :

Sénet : 403 (1976-1977).

Construction. — Assurances — Responsabilité civile — Code des assurances — Code civil.

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	3
I. — Un système inadépté	5
A. — <i>La complexité des régimes de responsabilité</i>	5
1. — La garantie bienno-décennale	5
a) Les dommages concernés	6
b) Les garants	7
c) Les bénéficiaires	7
d) Les délais	7
2. — Les responsabilités de droit commun	8
a) La responsabilité contractuelle	8
b) La responsabilité délictuelle	9
B. — <i>Les insuffisances de l'assurance</i>	10
1. — Une sous-assurance notoire	10
2. — Des règlements trop tardifs	10
II. — <i>Une réforme d'ensemble</i>	13
1. — <i>L'institution d'un système d'assurance original</i>	13
a) Les finalités	13
b) Un système à double détente	14
L'assurance dommages-ouvrages	14
L'assurance de responsabilité individuelle	15
2. — <i>La revision des mécanismes de responsabilité</i>	16
a) Le champ d'application de la présomption de responsabilité	16
b) La distinction entre la fonction construction et la fonction équipement	16
c) La responsabilité solidaire des fabricants	17
d) La garantie de parfait achèvement	17
3. — <i>Le renforcement du contrôle</i>	18
III. — <i>Examen des articles</i>	20
a) La présomption de responsabilité	21
b) Les éléments d'équipement	22
c) La responsabilité solidaire des fabricants	23
d) La réception et la garantie de parfait achèvement	24
e) La prescription décennale	25
f) L'isolation phonique	27
g) Le contrôle technique	27
h) L'assurance de responsabilité obligatoire	29
i) L'assurance de dommages obligatoire	29
j) Le bureau central de tarification	33

Mesdames, Messieurs,

L'activité de construction a considérablement évolué au cours de ces trente dernières années. L'énorme accroissement de son volume, en partie conséquence du phénomène d'urbanisation, a provoqué la mise en œuvre de techniques nouvelles créant de nouveaux secteurs d'activité.

La recherche du meilleur prix, la règle des « prix plafonds », l'utilisation d'une main-d'œuvre parfois peu qualifiée, ont grandement influé sur la qualité de la construction et, dans bien des cas, sont apparues des malfaçons parfois très graves, donnant naissance à des litiges et à l'ouverture d'un contentieux extrêmement important.

En cinq ans, de 1964 à 1969, le coût des sinistres constatés a doublé (en francs constants) et il semble bien que cette regrettable évolution se poursuive.

La législation est totalement inadaptée à la situation actuelle et les responsabilités sont mal définies. Il en résulte une jurisprudence parfois abondante et hésitante que la Cour de cassation a tenté, tant bien que mal, d'ordonner. Cette constatation a permis à Mme Joële Fossereau, conseiller référendaire à la Cour de cassation, de titrer la remarquable étude qu'elle a faite de la question : *Le « Clair-obscur » de la responsabilité des constructeurs.*

D'autre part, l'usager est mal protégé, tout d'abord en raison des difficultés qu'il rencontre dans la détermination des responsabilités et aussi en raison d'une sous-assurance notoire du secteur, ces deux phénomènes combinés conduisant à des retards considérable et à l'aggravation des sinistres.

Pour rechercher une solution à ce grave problème, le Gouvernement en a confié l'étude à une Commission interministérielle présidée par M. Spinetta, ingénieur général des Ponts et Chaussées. Cette étude a été menée en étroite concertation avec les différents secteurs professionnels concernés.

La réforme contenue dans le projet de loi qui nous est soumis est orientée dans trois directions principales :

- la revision de la mise en jeu des responsabilités ;
- l'institution d'une assurance dommages-ouvrages à la charge du maître de l'ouvrage ;
- le renforcement du contrôle.

I. — UN SYSTEME INADAPTE

A. — La complexité des régimes de responsabilité.

Il est indéniable que les problèmes posés par la responsabilité des constructeurs sont complexes, délicats, fluctuants et variés ; en conséquence, les solutions retenues par la loi ou la jurisprudence présentent presque inévitablement les mêmes caractères.

La responsabilité des constructeurs s'analyse sous deux aspects principaux : la garantie bienno-décennale et les responsabilités de droit commun. Sans qu'il soit nécessaire d'entrer dans le détail d'une jurisprudence fort complexe, il convient néanmoins d'en rappeler les éléments principaux.

1. — LA GARANTIE BIENNO-DÉCENNALE

Les principes en sont posés par les articles 1792 et 2270 du Code civil dont, depuis la loi du 3 janvier 1967, la rédaction est la suivante :

« Art. 1792. — Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

« Art. 2270. — Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Même si la lettre de ces textes, dont les termes sont d'ailleurs discordants, ne l'implique pas obligatoirement, la grande majorité des auteurs s'accorde pour dire que ces deux articles posent une présomption de responsabilité à l'encontre des constructeurs ; ainsi que l'écrivaient Planiol, Ripert et Boulanger dans leur traité élémentaire de droit civil (tome III, 1958, n° 2082), « la seule existence du vice est une preuve qu'il y a une faute ». Cependant, la

jurisprudence intervenue depuis la loi de 1967 n'a pas encore posé clairement ce principe de la présomption de responsabilité tandis que la variété des contrats et des situations l'incite souvent à rechercher la faute ; insensiblement, elle pourrait ainsi d'abord se trouver amenée à remplacer la présomption de responsabilité par la présomption de faute puis, par la suite, se borner à constater l'absence de faute.

Une telle attitude serait sans doute contraire à la volonté du législateur de 1967 qui, en supprimant la condition du prix à forfait précédemment exigée par le code, a voulu étendre à l'ensemble des marchés la présomption de responsabilité jusqu'alors limitée à ce seul cas. La garantie légale ne peut être écartée par les contrats ; elle peut cependant être atténuée sans qu'il soit explicitement précisé jusqu'à quel point.

Pour l'application de la présomption de responsabilité décennale et biennale, il convient de déterminer :

- a) Les dommages concernés ;
- b) Les garants ;
- c) Les bénéficiaires de la garantie ;
- d) Les délais d'action.

a) *Les dommages concernés.*

C'est le point le plus important et aussi par voie de conséquence le plus complexe. L'article 1792 du Code civil utilise le terme « édifice » tandis que l'article 2270 vise les « ouvrages ». Il y a là une source de difficultés certaine.

Par ailleurs, l'article 1792 évoque « la perte totale ou partielle de l'édifice ». La jurisprudence actuelle fait application de cette disposition, soit lorsque la solidité de l'immeuble est affectée, soit lorsqu'il est devenu impropre à sa destination. Ces deux critères sont d'une grande importance car ils déterminent pour l'essentiel le champ d'application de la garantie légale.

Enfin l'article 2270 introduit la distinction entre « menus et gros ouvrages », les uns bénéficiant de la biennale, les autres de la décennale. La difficulté réside ici dans la fixation de la frontière entre les deux types d'ouvrage. Le décret du 22 décembre 1967 s'est attaché à le faire, mais seulement pour les bâtiments d'habitation.

b) *Les garants.*

Le texte des deux articles susvisés, tel qu'il résulte de la loi du 3 janvier 1967, est sur ce point parfaitement clair. Tous les locateurs-constructeurs rentrent dans leur champ d'application ; tel est le cas des architectes, des entrepreneurs et de toutes autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. C'est seulement après la loi de 1967 que les architectes sont explicitement rentrés dans le champ d'application de la décennale, ce qui a renversé la jurisprudence de la Cour de cassation qui, par un arrêt célèbre, les en avait fait sortir (Cas. civ. I. 5 avril 1965 : Teillaud contre Société Etablissements Nicolle et C^o).

c) *Les bénéficiaires.*

La garantie accordée au maître de l'ouvrage, partie au contrat, est traditionnelle et ne fait aucun doute. Celle qui est attachée à la propriété de l'immeuble est plus récente : elle s'applique aussi bien au propriétaire agissant dans le cadre d'une copropriété qu'aux associés, membres de sociétés de construction ou de sociétés civiles immobilières.

Même si elle n'est pas évidente, la transmissibilité de la garantie aux ayants cause est couramment retenue : c'est ici, sur le fondement de la protection légale qui lui est attaché le droit de propriété qui l'emporte. L'on peut, en effet, considérer que c'est le propriétaire qui subit les troubles et les désordres. Ainsi que l'écrit fort justement Mme Fossereau, « il apparaît normal de conférer la décennale à l'acquéreur quand, échangiste, donataire, légataire par exemple, il ne dispose pas de l'action en garantie de la vente ». Le souci de protéger le propriétaire autant que le maître de l'ouvrage se trouve d'ailleurs clairement explicité à l'article 1646-1 du Code civil, relatif à la vente d'immeuble à construire : « Ces garanties [biennale et décennale] bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble ».

d) *Les délais.*

Qu'ils soient de deux ans ou de dix ans, ils courent à compter de la date de réception, pour tous les travaux acceptés sans réserve. Lorsque des réserves sont formulées, les délais ne courent

qu'à partir du moment où elles sont définitivement levées. Il est également admis, sans discussion, que le délai de l'action en responsabilité a le même point de départ que le délai de garantie. Les délais sont interrompus et prolongés lorsqu'il y a reconnaissance, amiable ou judiciaire, de l'existence des malfaçons. De nouveaux délais (deux ans ou dix ans) sont ouverts après la réparation. C'est ce qu'à précisé la Cour de cassation en décembre 1974 : « Après réparation des désordres affectant les gros ouvrages, un nouveau délai de deux ou dix ans suivant les ouvrages concernés est ouvert pour garantir la bonne exécution des travaux de remise en état du jour de leur acceptation ».

Mais la jurisprudence ne fait pas seulement appel aux garanties fixées par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Lorsque leur application se révèle impossible, elle recourt volontiers aux règles du droit commun, utilisant aussi bien la responsabilité contractuelle que la responsabilité délictuelle.

2. — LES RESPONSABILITÉS DE DROIT COMMUN

La garantie bienno-décennale constitue certes l'aspect le plus important de la responsabilité des constructeurs ; mais ce n'est pas le seul. La jurisprudence, soucieuse de protéger les usagers, fait appel, soit à la responsabilité contractuelle, soit à la responsabilité délictuelle, lorsque, pour une raison ou une autre, les articles 1792 et 2270 du Code civil ne peuvent recevoir application.

a) *La responsabilité contractuelle.*

La responsabilité contractuelle, mise en jeu sur la base du contrat, ne concerne que les rapports entre constructeurs et maîtres de l'ouvrage.

Pour les malfaçons constatées **avant la réception**, la jurisprudence distingue entre les entrepreneurs et les autres locuteurs d'ouvrages. Les entrepreneurs sont tenus à une obligation de résultat et leur responsabilité est présumée. En revanche, celle des architectes, techniciens et bureaux d'étude ne peut être engagée que par une faute prouvée, même si l'obligation de moyens est assez rigoureusement contrôlée.

Après la réception, cette responsabilité contractuelle s'applique essentiellement aux dommages qui ne concernent ni les gros, ni les menus ouvrages, tels, par exemple, des fissures qui ne portent pas atteinte à la solidité ou de légères malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination.

b) *Le responsabilité délictuelle.*

Fondée sur les articles 1382 et 1384 du Code civil, de prescription trentenaire, la responsabilité délictuelle joue bien évidemment à l'égard des tiers et des constructeurs entre eux, mais aussi entre les maîtres et les locataires d'ouvrage.

Pour ce qui est des tiers, auxquels sont assimilés les créanciers et locataires du maître de l'ouvrage, l'on peut se demander s'ils ne sont pas favorisés puisque la durée de leur action, en raison de l'imprescriptibilité de l'article 2270 est supérieure à dix ans. Avant la réception, c'est la responsabilité de l'entrepreneur qui est engagée; après la réception c'est celle du maître, sauf s'il n'y a eu faute du constructeur (art. 1382 du Code civil).

L'application de la responsabilité délictuelle aux relations entre les maîtres d'ouvrage et les locataires constructeurs est, à première vue, moins évidente. En fait, elle a été retenue pour des raisons d'équité, d'abord pour permettre l'action du propriétaire condamné, après dix ans, à indemniser un tiers, ensuite pour sanctionner le constructeur auteur d'une action dolosive ou frauduleuse.

∴

Les règles en matière de responsabilité, établies dans le souci de protéger les victimes, sont donc complexes et nombreuses. Elles peuvent, en simplifiant à outrance, se résumer à deux :

- l'une, courte mais lourde, parce que présumée ;
- l'autre, plus longue et plus légère, fondée sur la faute prouvée.

B. — Les insuffisances de l'assurance.

L'assurance construction s'est considérablement développée au cours des dernières décennies. Si, théoriquement du moins, elle n'est pas obligatoire pour les entrepreneurs, les architectes doivent, depuis 1940, contracter une assurance couvrant tous les risques de leur responsabilité professionnelle.

A première vue, et compte tenu des diverses polices d'assurance qui peuvent être souscrites, tous les risques sont couverts et le système paraît complet et satisfaisant. Mais cette apparente cohérence ne peut cacher des défauts auxquels il convient de remédier.

1. — UNE SOUS-ASSURANCE NOTOIRE

Quelques chiffres suffisent à illustrer ces propos :

- 50 % de non-assurés dans l'ingénierie et la maîtrise d'œuvre ;
- 40 % de non-assurés dans l'entreprise, dont l'activité recouvre 20 à 25 % de la construction neuve de logements ;
- 90 % de non-assurés chez les fournisseurs ;
- 50 % au moins de la construction neuve de logements non couverte par l'assurance au niveau des maîtres d'ouvrage.

2. — DES RÈGLEMENTS TROP TARDIFS

Là encore, quelques chiffres méritent d'être mentionnés :

- 25 % des sinistres sont réglés dans un délai de deux ans et demi ;
 - 50 % des sinistres sont réglés dans un délai de quatre ans et demi ;
 - 75 % des sinistres sont réglés dans un délai de huit ans et demi ;
- pour les 25 % restants, les délais peuvent atteindre, voire dépasser vingt ans.

Ces délais paraissent extrêmement longs, mais ils sont en fait la conséquence d'un système beaucoup plus orienté vers la recher-

che des responsabilités que vers la réparation. Pendant cette recherche, désordres ou malfaçons ne font bien souvent que s'aggraver, ce qui a pour résultat d'augmenter encore la charge des sinistres (1).

*
**

Ces complications et ces retards sont gravement préjudiciables à l'ensemble du secteur de la construction. La Commission interministérielle remarque à ce propos : « L'usager n'est plus aujourd'hui protégé en fait, même si, en vertu des garanties légales existantes, il semble jouir d'une protection spéciale. Le décalage est frappant entre la protection réelle, incertaine, et la protection juridique, étendue ».

Dans son article publié en mars dernier, Mme Fossereau mettait l'accent sur les mêmes difficultés :

« La Cour de cassation doit tout à la fois :

— protéger de leur inexpérience des « maîtres de l'ouvrage » désorientés face aux professionnels multiples du bâtiment, spécialistes avertis, garantis par une assurance, qui se renvoient la faute les uns aux autres ;

— faciliter la réparation rapide et complète de ces vices de construction dont l'irritante fréquence et même la gravité atteignent l'intérêt public et la sécurité ;

— éviter néanmoins de faire de l'architecte, au prétexte qu'il dirige, contrôle, coordonne les travaux, la cible trop commode de toutes les poursuites ;

— considérer aussi la position précaire de l'entreprise artisanale prise entre la S. C. I. intransigeante et la compagnie d'assurance réticente ;

— et tenir compte du fait que le maître de l'ouvrage, étant dans nombre de cas « promoteur », société de construction, paraît mieux à même de défendre ses droits.

Autant de conflits que la jurisprudence doit résoudre à grande échelle, en forgeant un système avec des éléments vétustes

1) Cette charge est en augmentation constante: la *densité des sinistres*, définie par le rapport entre la charge des sinistres et le montant des travaux dont les assurés ont la responsabilité, a augmenté de 15 % par an entre 1969 et 1974.

et rudimentaires : textes désuets, discordants, incomplets, contradictions diverses, principes de droit commun qui sont autant d'obstacles dans des situations de plus en plus complexes.

Depuis une dizaine d'années, experts, spécialistes et commissions se sont penchés sur ce problème. Le projet de loi qui nous est soumis propose une réforme d'ensemble destinée, tout en recherchant la modernisation du secteur, à mieux protéger l'utilisateur et à définir plus précisément les diverses responsabilités.

II. — UNE REFORME D'ENSEMBLE

Dans le triple souci de mieux protéger l'utilisateur, de contribuer au progrès technique du secteur et de mieux préciser les responsabilités, le projet de loi soumis au Parlement apporte à la situation actuelle des modifications importantes qui, sinon dans leurs modalités, au moins dans leur principe, peuvent difficilement être contestées. Ainsi qu'il a déjà été dit plus haut, les réformes contenues dans le projet procèdent de trois objectifs principaux :

- l'institution d'un système d'assurances original ;
- la révision des mécanismes de garantie ;
- le renforcement du contrôle.

1. — L'institution d'un système d'assurances original.

C'est l'élément clé de la réforme, celui qui lui donne tout son intérêt. Aussi bien dans ses finalités que dans les modalités de sa mise en œuvre, il est parfaitement justifié.

(a) LES FINALITÉS

Dans le domaine de l'assurance, le système proposé répond à la fois à une finalité sociale et à une finalité morale.

« Une finalité sociale : donner, dans l'ordre chronologique, la priorité à la réparation sur la recherche des responsabilités, pour mettre fin aux « désutilités » sociales et économiques induites par le système en vigueur. Une finalité morale : inciter à une évolution des mentalités de tous les participants vers une prise de conscience de leurs responsabilités. »

Trop souvent, la recherche des responsabilités, les appels en garantie et la longueur des procédures judiciaires retardent la réparation des dommages. La police dommages-ouvrages orientée en priorité vers la réparation rapide doit améliorer la situation.

Il convient aussi que les divers participants aux opérations de construction aient clairement conscience de leurs responsabilités.

Accepter une socialisation complète des risques conduirait inévitablement au laxisme et au relâchement, ce qui serait exactement l'inverse du but recherché.

C'est pourquoi il est proposé de maintenir, en la généralisant, l'assurance personnelle des locateurs d'ouvrage. Les mécanismes du bonus-malus et de la franchise, qui sont déjà mis en œuvre dans le système actuel, constituent des garde-fous indispensables. Faut-il, comme le suggère la Commission interministérielle, exclure de l'assurance la faute grave et inexcusable du constructeur, la réparation étant mise à la charge de la police dommages-ouvrages en cas d'insolvabilité de l'intéressé ? Il ne semble pas qu'une telle sévérité, qui peut conduire à la ruine de l'entreprise, soit utile à l'économie du système. Mieux vaudrait sans doute, en pareil cas, prévoir le doublement ou le triplement de la franchise, ce qui devrait constituer une sanction suffisante.

L'exposé des motifs du projet de loi indique au surplus que l'adoption de ces mécanismes permettrait de réaliser de sérieuses économies ; il envisage en particulier que dans dix ans la charge des sinistres pourrait, dans le nouveau système, être inférieure de moitié à ce qu'elle aurait été dans l'ancien. Rien ne prouve évidemment qu'il en sera ainsi ; cependant la généralisation de l'assurance devrait concourir à améliorer très sensiblement la situation de ce secteur, ce qui est la finalité ultime de l'ensemble des mesures proposées.

b) UN SYSTÈME A DOUBLE DÉTENTE

Réparation rapide des dommages et sanction des responsabilités supposent l'institution d'une double obligation légale d'assurance

— l'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage, couvrirait en général le préfinancement de la réparation des dommages.

L'assurance personnelle des constructeurs permettrait la couverture définitive des frais entraînés par les dommages tout en sanctionnant la responsabilité des divers locateurs d'ouvrages.

L'assurance dommages-ouvrages.

Cette assurance devra normalement être souscrite par tous les maîtres d'ouvrages. Le projet de loi prévoit que l'Etat, les collectivités locales suffisamment importantes et les maîtres d'ouvrages faisant construire pour leur propre compte, ne seront pas soumis à cette obligation.

L'assurance dommages-ouvrages interviendra à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement et couvrira la présomption de responsabilité décennale. Dans les autres cas, ce sont les responsabilités contractuelles de droit commun qui joueront, sauf lorsque le contrat sera résilié pour inexécution des travaux demandés au constructeur.

Si les discussions sur le champ d'application de cette assurance dommages-ouvrages paraissent largement ouvertes, il est en revanche patent qu'elle ne doit pas, sauf cas fortuit ou absence d'assurance et insolvabilité du responsable, conserver définitivement à sa charge le montant des frais occasionnés par la réparation des dommages. Elle sera donc abrogée dans les droits et actions du maître d'ouvrage ou du propriétaire et pourra ainsi se retourner contre le ou les auteurs du sinistre et leur assureur.

L'assurance de responsabilité individuelle.

Même s'il fait partie du nouveau système, cet élément n'appelle pas de développement aussi long que le précédent puisqu'il a déjà été évoqué dans la première partie du rapport. L'assurance devra être souscrite par l'ensemble des locateurs-constructeurs et non plus seulement par les seuls architectes. Elle devra, en fait, supporter la charge définitive des réparations et, par le biais du bonus-malus et des franchises, elle constituera le moyen de mettre en jeu la responsabilité des constructeurs.

..

L'obligation d'assurer s'accompagne, comme pour l'assurance automobile, de la mise en place d'un bureau central de tarification qui a pour rôle de fixer le montant de la prime due par l'intéressé à la compagnie ou au groupe qui aurait refusé de l'assurer.

Faute d'une telle obligation, la sous-assurance ou la non-assurance trouverait des excuses trop faciles tandis que les assureurs bénéficieraient d'un véritable pouvoir discrétionnaire à l'égard des professionnels.

2. — La révision des mécanismes de responsabilité.

C'est à une modification assez sensible du Code civil (transformation des articles 1792 et 2270, adjonction de six nouveaux articles) que nous invite le projet de loi.

Tandis que la présomption de responsabilité des locateurs-constructeurs est affirmée et étendue aux promoteurs et vendeurs d'immeubles à construire, le champ d'application est précisé, la distinction entre gros et menus ouvrages est remplacée par une distinction fonctionnelle entre construction et équipement, la responsabilité solidaire des fabricants est édictée, une garantie de parfait achèvement est instituée.

a) LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSUMPTION DE RESPONSABILITÉ

La reconnaissance légale de la présomption de responsabilité est la consécration d'une œuvre jurisprudentielle que certains, de plus en plus rares, contestaient encore ; il devrait ainsi être mis fin aux dernières discussions que l'ambiguïté du texte actuel pouvait provoquer.

b) LA DISTINCTION ENTRE LA FONCTION CONSTRUCTION ET LA FONCTION ÉQUIPEMENT

Alors qu'il existe, depuis 1967, une distinction entre gros et menus ouvrages, apparemment simple mais discutable, il est proposé d'instituer une distinction fonctionnelle entre éléments de construction et éléments d'équipement.

Les éléments de construction, à savoir ceux qui entrent dans les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, ainsi que ceux qui forment corps avec ces ouvrages de façon indissociable, relèveraient de la présomption de responsabilité décennale, tandis que les autres éléments d'équipement feraient l'objet d'une garantie contractuelle de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans.

Une telle distinction paraît tout à fait souhaitable puisque allant dans le sens d'une modernisation du secteur. Elle devrait éga-

lement diminuer le nombre des litiges. En effet, la situation sera beaucoup plus claire que précédemment : tout ce qui ne concourt pas à la fonction construction, à condition qu'il ne soit pas encastré, sera considéré comme relevant de la fonction équipement.

c) LA RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE DES FABRICANTS

Il s'agit là d'une des innovations essentielles du projet de loi. Dès lors qu'est clairement établie la présomption de responsabilité des constructeurs, il n'existe aucune raison d'en écarter les fabricants.

L'exigence de cette solidarité est soumise à une condition logique : il faut que la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré ait été mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant. La solidarité s'applique aux importateurs ainsi qu'à toute personne faisant figurer sur certains produits étrangers son nom ou sa marque de fabrique.

d) LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Il est institué une garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an à compter de la réception, laquelle doit se faire en une seule fois à une date fixée d'un commun accord entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage. Le délai d'un an doit permettre de remédier à toutes les malfaçons et imperfections constatées lors de la réception : il est évident que leur réparation est à la charge de l'entrepreneur, de même que celle d'un sinistre grave, effondrement par exemple, s'il venait à s'en produire. Par ailleurs, il est proposé que l'isolation phonique, à propos de laquelle l'hésitation est permise, relève désormais de cette garantie de parfait achèvement.

Ces mesures sont destinées à renforcer la responsabilité contractuelle du constructeur en mettant à sa charge tous les défauts constatés pendant la première année d'utilisation. S'il refusait d'assumer cette obligation, les travaux nécessaires pourraient être exécutés à ses frais, l'assurance dommages-ouvrages entrant alors en jeu pour financer les réparations (combinaison des articles 1792-6, troisième alinéa, du Code civil et L. 241-3 du Code des assurances).

Sous réserve des observations complémentaires qui seront développées à l'occasion de l'examen des articles, toutes ces dispositions paraissent de nature à dissiper les ambiguïtés actuelles : même s'il faut pour cela modifier quelques règles du Code civil, il est souhaitable de faire bénéficier les justiciables de textes aussi clairs et précis que possible.

3. — Le renforcement du contrôle.

La situation du contrôle, généralement requis à la demande des assurances, plus rarement à celle des architectes ou des maîtres d'ouvrage, n'a pas été évoquée dans la première partie de ce rapport, essentiellement parce qu'on y rencontre moins de problèmes qu'en matière d'assurance ou de responsabilité.

Le projet de loi contient, à ce sujet, trois innovations importantes :

- intervention, facultative, à la demande du seul maître de l'ouvrage :

- soumission à la présomption de responsabilité des locateurs-constructeurs, dans les limites de la mission fixée par le maître de l'ouvrage :

- établissement de certaines incompatibilités.

a) Le contrôle qui, sauf cas particuliers tenant à la nature ou à l'importance de la construction, reste facultatif, interviendra à la demande du maître d'ouvrage. Cette mesure est souhaitable, car elle confirme la responsabilité du maître de l'ouvrage tout en permettant l'autonomie du contrôle par rapport aux assurances. Dans les faits, le contrôle sera chargé, tant au niveau de la conception que de l'exécution, d'une deuxième lecture des projets, aboutissant à un avis donné au maître de l'ouvrage. En aucun cas, le contrôle ne se substitue à l'architecte.

b) Ce projet prévoit de faire peser sur lui la présomption de responsabilité édictée à l'encontre des locateurs-constructeurs ; il est normal, en effet, que son activité soit sanctionnée par une mise en œuvre de sa responsabilité.

c) Les incompatibilités, qui sont nouvelles, restent relativement limitées ; l'une est absolue, l'autre relative :

— d'une part, l'activité de contrôle est incompatible avec toute activité d'exécution d'un ouvrage de bâtiment ; le contrôleur ne peut donc être en même temps entrepreneur ;

— d'autre part, cette activité est incompatible avec toute activité d'étude ou d'expertise se rapportant à l'ouvrage de bâtiment contrôlé, ce qui est bien le moins que l'on puisse faire.

*
*
*

Telles qu'elles viennent d'être présentées, les grandes lignes du projet de loi méritent d'être approuvées. Toutefois, un certain nombre de modifications, d'ordre général ou technique, doivent lui être apportées. C'est dans ce but que votre Commission des Lois vous propose d'adopter les amendements exposés dans l'examen des articles ci-après.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Le nouvel article 1792 du Code civil modifie profondément le texte ancien.

Il pose le principe de la présomption de responsabilité des locateurs d'ouvrage. Désormais, et pour mettre fin aux derniers doutes qui pouvaient encore exister à ce sujet, les locateurs d'ouvrage devront, pour s'exonérer de leurs responsabilités, faire la preuve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Il fait référence aux ouvrages, et non pas seulement à la « construction ». D'une part, l'on ne saurait limiter aux seuls travaux de bâtiment le champ d'application de l'article 1792 et il convient de viser également tous les travaux de génie civil ; d'autre part, l'emploi du terme « construction » exclurait toutes les opérations de réhabilitation ou restauration du patrimoine ancien, alors que précisément l'évolution récente fait une place de plus en plus importante à ces travaux.

Les critères retenus pour la mise en jeu de l'article 1792 sont au nombre de deux. Il faut que les dommages :

- affectent la solidité des ouvrages ;
- en rendent l'utilisation absolument impossible.

Le premier critère, celui de la solidité est classique : mais le second est singulièrement restrictif, puisqu'il s'agit de dommages « interdisant absolument l'utilisation de l'ouvrage ». L'usage de l'adverbe « absolument » donnera inévitablement lieu à contestation, car nul ne voit exactement la valeur juridique qu'il peut avoir. Il convient dès lors de l'écartier ; par ailleurs, pour éviter que le champ d'application de la garantie décennale ne se trouve, contrairement sans doute au vœu des auteurs du projet et aux objectifs poursuivis par la réforme, exagérément réduit, il paraît souhaitable de s'en tenir au critère jurisprudentiel habituel de l'ouvrage « rendu impropre à sa destination ». C'est ce que fait

l'amendement proposé par votre Commission des Lois, qui entend par là viser les malfaçons graves et non pas les simples défauts de conformité. Par ailleurs, dans le souci de renforcer la responsabilité des locateurs d'ouvrage, elle vous propose de définir un peu mieux la notion de cause étrangère en ajoutant *in fine* les mots : « et contre laquelle il ne pouvait se prémunir ».

Article 2.

C'est ici que se trouvent les six nouveaux articles que le projet de loi se propose d'introduire dans le Code civil après l'article 1792.

Art. 1792-1, 1792-2 et 1792-3.

Ces trois articles concernent les éléments d'équipement ; de manière indirecte, ils déterminent la frontière entre la fonction construction et la fonction équipement.

Tout d'abord, à l'article 1792-1, par souci de coordination, votre commission vous propose de retenir le même critère que celui de l'article 1792, à savoir celui des dommages « rendant l'ouvrage impropre à sa destination ».

La novation essentielle se situe à l'article 1792-2 qui dispose, en son premier alinéa, que les éléments d'équipement formant corps de façon indissociable avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert entrent dans le champ de la présomption de responsabilité. Le deuxième alinéa de l'article précise ce qu'il faut entendre par « formant corps de façon indissociable » : un élément d'équipement répond à cette notion lorsque « sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage » Tout ce qui est lié aux ouvrages « de façon indissociable » entre donc dans la fonction construction, pour laquelle la garantie décennale s'applique.

Cette distinction est destinée à remplacer celle qui existait jusqu'à maintenant entre les gros et les menus ouvrages. Plus satisfaisante quant aux principes, elle ne manquera pas, elle aussi, de susciter des difficultés d'interprétation.

Une solution consisterait à préciser clairement les choses dans la loi : mais le Code civil, texte général par excellence, ne saurait se lancer dans une énumération forcément limitative.

Votre Commission des Lois vous propose, par **amendement** de supprimer les mots « de cet ouvrage », de telle sorte qu'il soit bien clair que seuls les éléments mobiles, facilement démontables, sont exclus de la garantie.

Ce point : étant précisé, il convient d'examiner l'articulation des trois articles considérés.

La garantie décennale s'appliquerait aux éléments d'équipement :

— lorsque leur défaillance rend l'ouvrage impropre à sa destination ;

— lorsque leur solidité est mise en cause, à condition toutefois qu'ils forment corps de façon indissociable avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Si aucune de ces deux conditions n'est remplie, ce qui devrait être le cas le plus fréquent, les éléments d'équipement relèvent de la garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans. Il ne s'agit pas d'une présomption de responsabilité légale, comme précédemment, mais d'une garantie contractuelle obligatoire, qui devra donc être explicitement donnée par le locateur de l'ouvrage. Bien que cela semble aller de soi, votre commission préfère préciser par **amendement** que cette garantie jouera à compter de la date de réception.

.Art. 1792-4.

Ce nouvel article édicte une présomption de responsabilité solidaire des fabricants et des importateurs de composants ou d'éléments d'équipement : il est nécessaire qu'il en soit ainsi, dès lors qu'est posé le principe de la présomption de responsabilité des locateurs-constructeurs. Cette solidarité est subordonnée à la mise en œuvre de l'ouvrage, de la partie d'ouvrage ou de l'équipement considéré sans modification et conformément aux règles fixées par le fabricant.

Votre commission approuve le principe ainsi posé, de même que le texte qui en définit l'application. La présomption de responsabilité de l'importateur lui a également semblé justifiée. Pour éviter l'ambiguïté d'un *et*, ayant valeur de *et/ou*, elle a toutefois décidé de modifier, mais sans rien changer au fond, le deuxième alinéa de cet article.

Il lui a paru également nécessaire d'étendre la présomption de responsabilité aux sous-traitants acceptés par le maître de l'ou-

vrage. Certes, l'on peut contester l'existence d'un lien de droit entre le sous-traitant et le maître de l'ouvrage, mais il convient de faire observer :

— qu'il n'en existe pas non plus entre le fabricant et le maître de l'ouvrage :

— qu'en application de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 le sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage bénéficie soit du paiement direct soit de l'action directe :

— que surtout la procédure judiciaire verrait son cours accéléré du fait de la diminution des actions récursoires.

Pour toutes ces raisons, votre commission vous propose, **par amendement**, de donner une nouvelle rédaction à cet article 1792-4.

Art. 1792-5.

Cet article a pour objet d'interdire les clauses d'exclusion ou de limitation de la présomption de responsabilité. Apparemment, une telle disposition ne devrait pas être nécessaire, le principe légal s'imposant à tous dans son intégralité. En fait, la jurisprudence, si elle interdit les clauses d'exclusion pure et simple, permet certaines limitations (Cass. civ. III, 7 mai 1971).

Il importe donc de préciser les choses et c'est ce que fait le texte de cet article ; mais, à sa lecture, l'on peut se demander si la limitation de la solidarité des fabricants n'est pas permise ; il ne semble pas qu'il y ait lieu de limiter cette responsabilité et il est donc proposé de modifier en ce sens l'article 1792-5.

Art. 1792-6.

Cet article précise une notion ancienne : la réception, et en introduit une nouvelle : la garantie de parfait achèvement. Il s'agit ici de mieux cerner les procédures postérieures à l'achèvement des travaux et de renforcer le sens que les constructeurs doivent avoir de leur responsabilité contractuelle. Mais si l'objectif est clair et mérite d'être approuvé, le texte proposé paraît bien compliqué, sans doute parce qu'il a voulu prendre en considération trop d'éléments difficiles à combiner.

Votre Commission des Lois vous propose donc de clarifier les choses.

1° *La réception* doit être définie ; il s'agit, en fait aussi bien qu'en droit, d'un acte du maître de l'ouvrage qui accepte l'ouvrage, soit avec réserves, soit sans réserves. Bien entendu, elle garde son

caractère contradictoire et doit se faire en présence de tous les intéressés. Votre commission ne pense pas qu'il soit nécessaire de faire référence au « commun accord des parties » ou à l'achèvement des travaux.

2° *La garantie de parfait achèvement* est une obligation contractuelle à la charge de l'entrepreneur. Pendant une durée d'un an, il doit réparer aussi bien les malfaçons signalées lors de la réception que les désordres apparus postérieurement à celle-ci. La rédaction retenue par le projet de loi paraît quelque peu complexe.

Votre Commission des Lois, tout en retenant l'esprit du texte initial, vous propose de la clarifier et de l'alléger en précisant que :

— la garantie de parfait achèvement, d'une durée d'un an, s'étend à la réparation des désordres constatés tant au moment de la réception que postérieurement à celle-ci ;

— les délais nécessaires à l'exécution des travaux sont fixés d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur, la date limite proposée par le projet de loi : « trois mois avant la fin de la garantie de parfait achèvement » paraissant assez arbitraire ;

— les travaux peuvent être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant, non seulement en cas d'inexécution après mise en demeure infructueuse, mais aussi en cas de désaccord sur les délais ;

— l'exécution de ces travaux de réparation, tout comme celle des travaux principaux, devait être constatée contradictoirement.

Comme le faisait le projet de loi, elle maintient hors de la garantie les travaux résultant de l'usure normale ou de l'usage. Pour toutes ces raisons et tout en estimant qu'il doit être satisfait aux préoccupations du projet de loi, votre commission vous propose un **amendement** tendant à une autre rédaction de ce nouvel article 1792-6 du Code civil.

Article 3.

Cet article est le complément indispensable des deux précédents. La distinction entre les gros et les menus ouvrages étant supprimée, la prescription biennale disparaît tandis que la décennale reste maintenue dans les cas et conditions que nous venons d'examiner.

La prescription s'étend naturellement à la présomption de responsabilité (ce qui était déjà le cas), mais aussi semble-t-il, aux garanties contractuelles jusqu'alors prescrites par trente ans et auxquelles on faisait appel, notamment pour faire droit à l'action récursoire des propriétaires.

Compte tenu de l'élargissement du champ d'application de la présomption de responsabilité décennale, il est normal qu'il en soit ainsi et, par l'adjonction du mot « contractuelles » votre Commission des Lois souhaite que ce soit clairement indiqué. Par ailleurs elle a jugé utile, afin de préserver les droits des maîtres d'ouvrage, de préciser que l'assignation en référé, comme l'assignation au principal interromprait le délai de dix ans.

Il va de soi que la présomption de responsabilité solidaire des fabricants s'éteint en même temps que celle des entrepreneurs, à laquelle elle est rattachée, c'est-à-dire dans le même délai de dix ans.

Articles 4 et 5.

Ces deux articles, surtout le premier, contiennent essentiellement des dispositions d'harmonisation. Le premier concerne les vendeurs d'immeubles à construire et a pour objet, à l'article 1646-1 du Code civil, de remplacer la référence aux articles 1792 et 2270 par la référence aux articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3.

Le second est relatif aux promoteurs immobiliers qui, comme les vendeurs d'immeubles à construire, seront désormais tenus des mêmes obligations que les locateurs d'ouvrage. Auparavant, ils n'étaient garants que « des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270 », sauf lorsqu'ils s'engageaient à exécuter eux-mêmes partie des opérations du programme ; ils étaient alors, cas le plus fréquent, tenus des mêmes obligations que les locateurs d'ouvrage. Sur ce point, le projet de loi ne change rien aux dispositions antérieures.

Votre commission vous propose d'adopter ces deux articles, sous réserve d'une modification purement rédactionnelle au premier alinéa de l'article 5.

Article 6.

Les dispositions de cet article, qui ne sont pas insérées dans le Code civil, sont relatives à l'isolation phonique, qualité des immeubles à laquelle le public est de plus en plus sensible.

Elles ont pour objet de mettre fin aux hésitations jurisprudentielles en excluant l'isolation phonique de la garantie décennale et en la faisant relever de la garantie de parfait achèvement. Il apparaît en effet que, sauf modification ultérieure des locaux, le défaut d'isolation phonique est un désordre statique peu susceptible d'évolution.

La rédaction du texte proposé n'est pas satisfaisante dans la mesure où elle fait, dans tous les cas, référence à la garantie de parfait achèvement d'un an, alors que le logement peut n'être occupé pour la première fois qu'après ce délai. Pour pallier cette difficulté, votre commission vous propose un **amendement** tendant à une nouvelle rédaction de cet article et spécifiant que les vendeurs ou promoteurs immobiliers sont, à l'égard du premier occupant, garants de la qualité de l'isolation phonique.

Articles 7, 8, 9 et 10.

Ces quatre articles sont relatifs au contrôle technique des travaux de bâtiment. La mission de contrôle, évoquée à l'article 7, est à la fois vaste et vague puisqu'il s'agit de « contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages de bâtiment ».

Elle est en fait définie cas par cas par le maître de l'ouvrage. Car désormais, c'est à la seule demande de celui-ci qu'elle interviendra sans qu'il y ait interférence avec une quelconque action de l'assureur. L'intervention du contrôle reste facultative, sauf pour certaines constructions (immeubles de grande hauteur ou présentant des risques particuliers) dont la nature sera fixée par décret en Conseil d'Etat (art. 10).

Du fait que le contrôle n'a pas été assimilé au louage d'ouvrage, il est nécessaire de préciser que la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 lui est applicable. C'est ce que fait l'article 8 mais il est nécessaire aussi, en l'absence

de lien avec le contrat de louage d'ouvrage principal, de préciser explicitement que cette présomption se prescrit par dix ans. C'est pourquoi votre commission, par amendement, ajoute la référence à l'article 2270 du Code civil.

Par ailleurs, le projet de loi prévoit deux incompatibilités, l'une absolue, l'autre relative (art. 9) :

— d'une part, l'activité de contrôle technique est incompatible avec l'exercice de toute activité d'exécution d'un ouvrage de bâtiment ;

— d'autre part, elle est incompatible avec toute activité d'étude ou d'expertise se rapportant à l'ouvrage de bâtiment contrôlé.

Il est bien évident qu'une telle disposition est souhaitable, mais il convient sans doute d'aller plus loin et d'éviter qu'un même organisme ne soit un jour contrôleur, le lendemain expert, le troisième jour chargé d'étude.

Ces diverses activités doivent être nettement séparées et votre commission a adopté un amendement pour renforcer les incompatibilités.

Article 11.

Cet article, relatif à l'obligation d'assurance, aussi bien pour les locateurs-constructeurs que pour les maîtres d'ouvrage se décompose en douze sous-articles qu'il est proposé d'insérer au livre II du Code des assurances.

Cette codification est naturellement bienvenue et, comme elle l'avait fait en mai dernier, votre commission rappelle tout le prix qu'elle attache à voir déposer rapidement le projet de loi validant la partie législative du Code des assurances.

Pour faciliter la lecture de ce code, il vous est proposé de répartir les douze sous-articles en trois chapitres relatifs :

- l'un à l'assurance de responsabilité obligatoire ;
- le second à l'assurance de dommages obligatoire ;
- le troisième enfin aux dispositions communes.

Cette disposition, qui entraîne le dépôt d'un certain nombre d'amendements de pure forme a naturellement pour conséquence un changement dans la numérotation des articles ; mais, afin de ne pas préjuger de la décision du Sénat, les observations qui suivent font référence aux numéros des articles tels qu'ils figurent dans le projet de loi.

Art. L. 241-1.

Cet article a pour objet de rendre obligatoire, pour les locateurs-constructeurs, la souscription d'une assurance destinée à couvrir leur présomption de responsabilité décennale. *A contrario*, l'assurance de responsabilité pendant les travaux et pendant la durée de la garantie de parfait achèvement reste facultative.

L'obligation d'assurance s'appliquerait aux travaux de bâtiment autres que les bâtiments industriels et les bâtiments d'exploitation agricole. Par **amendement**, votre commission vous propose de supprimer cette dérogation qui nuirait à l'harmonie et à l'équilibre du système proposé.

Art. L. 241-2.

Comme le locateur constructeur, le maître de l'ouvrage réalisant des travaux pour le compte d'autrui (le promoteur le plus souvent), ainsi que le vendeur d'immeubles à construire doit souscrire une assurance de responsabilité pour les dommages résultant de son fait. Il s'agit ici de couvrir les dommages causés aux tiers à l'occasion des opérations de construction (par exemple trouble de jouissance, mauvaise implantation, etc.).

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Art. L. 241-3.

Cet article est l'une des dispositions les plus importantes du projet de loi, puisqu'il tend à instituer l'assurance dommages obligatoire. Comme il a été indiqué dans l'exposé général, cette assurance, souscrite par le maître de l'ouvrage, est destinée à permettre la réparation rapide des dommages, en dehors et avant toute recherche des responsabilités, en assurant le préfinancement de cette réparation (1). Après que celle-ci aura été effectuée, l'assurance dommages se retournera contre le responsable ou son assureur.

Il est souhaitable, sinon indispensable que cette assurance soit gérée par le secteur concurrentiel ; les maîtres d'ouvrage doivent

(1) Les experts étant seulement chargés, à ce stade, de constater la matérialité des dommages et d'en évaluer le montant.

pouvoir s'adresser à l'assureur de leur choix, la concurrence et l'émulation devant par ailleurs jouer pour ce qui concerne le montant des primes et les délais de mise en jeu du préfinancement.

Le champ d'application de cette assurance dommages est le même que celui qui est prévu aux articles 1792 et suivants pour la garantie décennale. Comme il a été dit plus haut, les dispositions du projet de loi paraissent sur ce point exagérément restrictives. Certes, il importe d'éviter une socialisation absolue de la couverture des risques, qui conduirait inévitablement au laxisme et à l'irresponsabilité. Mais il ne faut pas non plus que le domaine d'action de l'assurance soit trop réduit, car ce serait précisément aller à l'encontre de l'objectif poursuivi par le projet de loi, à savoir la réparation rapide du plus grand nombre de dommages. Elargir ce domaine d'action ne conduit pas à l'irresponsabilité, si l'on sait que l'assurance de responsabilité, qui sera mise en jeu par la suite, couvre actuellement 95 % du chiffre d'affaires du secteur. Grâce à l'action récursoire, grâce aux franchises et aux systèmes de bonus-malus, la responsabilité des locateurs-constructeurs sera réaffirmée, aussi bien par l'intermédiaire de l'assurance que par le renforcement de leurs engagements contractuels. Il en sera de même pour les maîtres d'ouvrage, dont les négligences ou les défauts de surveillance seront sanctionnés par les franchises et bonus-malus.

Cette assurance-dommages, toujours dans le but de réaffirmer les responsabilités contractuelles, ne doit intervenir qu'après l'expiration de la garantie de parfait achèvement. Toutefois, le projet de loi prévoit qu'elle pourra être mise en jeu avant la fin de cette période lorsque, après mise en demeure demeurée infructueuse, l'entrepreneur n'aura pas exécuté ses obligations et que le contrat de louage d'ouvrage aura été résilié. Il s'agit, par cette dernière condition, d'éviter que l'assurance-dommages ne soit appelée à intervenir à tout propos : mais l'on peut aussi s'interroger sur l'efficacité, à l'encontre de l'entrepreneur, de la résiliation du contrat au moment où les travaux seront terminés. Même si la retenue de garantie est alors conservée par le maître de l'ouvrage, elle ne sera pas suffisante pour couvrir la réparation de dommages importants ; d'un autre côté, la résiliation du contrat, si elle doit faire l'objet d'une procédure judiciaire, risque de demander du temps, ce qui ne fera qu'aggraver les désordres ; une telle restriction paraît donc contraire à l'objectif de base défini dans

le projet de loi. En conséquence, votre Commission des Lois vous propose de distinguer entre la période antérieure et la période postérieure à la réception :

— avant la réception, l'assurance dommages ne pourra intervenir qu'après mise en demeure restée infructueuse et résiliation du contrat :

— après la réception et pendant la durée de la garantie de parfait achèvement, il suffira d'une mise en demeure restée infructueuse.

Reste à examiner le délicat problème des maîtres d'ouvrage construisant pour eux-mêmes, que le projet de loi exclut de l'assurance obligatoire, pour des raisons qui paraissent essentiellement liées à la liberté individuelle. Une telle dérogation (importante puisqu'elle touche environ 40 % des logements construits) soulève de nombreuses objections :

— la construction de maisons individuelles est un secteur en plein développement : les maîtres d'ouvrage sont isolés, trop souvent insuffisamment informés alors que ce sont en fait ceux qui doivent être le mieux protégés. Deux propositions de loi ont d'ailleurs été déposées en ce sens, aussi bien à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat :

— le bon équilibre du système proposé suppose que son domaine d'intervention soit suffisamment large, de manière à répartir les risques sur le plus grand nombre possible d'assurés :

— l'acheteur d'une maison construite par un maître d'ouvrage isolé mérite lui aussi d'être garanti pendant les dix ans qui suivent la construction : si l'assurance n'est pas obligatoire, il n'aura pas de couverture.

Pour toutes ces raisons et parce qu'aussi la liberté individuelle n'est en rien incompatible avec l'obligation d'assurance (ou alors comment expliquer le développement des assurances sociales obligatoires ?), votre Commission des Lois vous propose que la souscription d'une police d'assurance dommages soit obligatoire pour les maîtres d'ouvrage construisant un logement pour l'habiter eux-mêmes.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, il vous est proposé, par **amendement**, de modifier substantiellement la fin de l'article L. 241-3.

Art. L. 241-4.

Il s'agit là d'un article d'harmonisation édictant, pour les promoteurs immobiliers, l'obligation d'assurance visée aux deux articles précédents, lorsque la loi les assimile aux maîtres d'ouvrages, ce qui est le cas de tous les textes cités en référence. Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Art. L. 241-5.

Cet article prévoit une dérogation à l'obligation d'assurance dommages en faveur de l'Etat, ce qui est normal, mais aussi en faveur de certaines collectivités locales ou établissements publics, ce qui pose davantage de questions. Comment déterminer ceux qui sont « en mesure de réparer rapidement et complètement les dommages » ? On peut penser qu'un décret déterminera les conditions dans lesquelles il sera satisfait à cette obligation et que les ministres et les préfets prendront ensuite les décisions individuelles.

Bien que cette disposition paraisse peu satisfaisante en son principe, votre commission vous propose de la retenir, tout en présentant un **amendement** précisant les conditions de la dérogation : il faudra justifier des moyens (essentiellement techniques et financiers) permettant la réparation rapide et complète des dommages.

Art. L. 241-6 et L. 241-7.

Ces deux articles sont relatifs aux sanctions de l'obligation d'assurance. Ils contiennent deux dispositions traditionnelles et une disposition plus nouvelle.

D'une part, le premier alinéa de l'article L. 241-6 dispose que les personnes assujetties à l'obligation d'assurance doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait à cette obligation tandis que l'article L. 241-7 fixe le niveau des sanctions pénales (emprisonnement de dix jours à six mois et amende de 2 000 F à 500 000 F).

D'autre part, et c'est plus original, toutes les fois qu'un bien immobilier sera vendu avant l'expiration de la garantie décennale, l'acte devra faire mention de l'existence ou de l'absence d'une assurance. La valeur du bien assuré devrait ainsi être supérieure à celle du bien qui ne l'est pas. L'application de cette disposition est laissée à la vigilance des intéressés, car il est difficile de prévoir une sanction appropriée (la nullité de l'acte paraissant trop sévère).

En fait l'acquéreur aura toujours intérêt à savoir si le bien qu'il achète est ou non assuré ; de plus, la suppression de l'exclusion prévue en faveur des personnes construisant pour elles-mêmes, devrait rendre peu fréquente l'absence d'assurance.

Art. L. 241-8 à L. 241-10.

L'obligation de s'assurer a pour corollaire indispensable l'obligation d'assurer. Ces trois articles reprennent intégralement les dispositions relatives au Bureau central de tarification automobile (art. L. 212-1 à L. 212-3 du Code des assurances).

Le mécanisme est le suivant :

— en cas de refus d'assurance, l'intéressé saisit le Bureau central de tarification qui, compte tenu des risques courus, fixe le montant de la prime et, éventuellement, celui de la franchise :

— l'assureur est tenu d'accepter ces conditions et de garantir le risque ; en cas de nouveau refus, il encourt le retrait de l'agrément administratif, ce qui est une sanction très grave puisqu'il ne peut plus exercer son activité.

Par ailleurs, l'article L. 241-9 prévoit la nullité des clauses des traités de réassurance tendant à exclure certains risques en raison de la tarification adoptée par le Bureau central de tarification. Il est normal que les risques obligatoirement pris en charge par l'assureur puissent faire l'objet d'une réassurance.

Votre commission vous propose d'adopter ces articles sans modification.

Art. L. 241-11.

Cet article a pour objet d'exclure les résiliations de contrat prévues par les articles L. 113-16 et L. 121-10 du Code des assurances. En effet, qu'il s'agisse de l'assurance de responsabilité ou de l'assurance-dommages, il importe que le contrat reste stable pendant dix ans et que ni l'assureur ni l'assuré ne puissent, pour une raison ou une autre, se soustraire à leurs obligations.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification

Art. L. 241-12.

Cet article, par le biais des garanties minimales, est relatif aux clauses types imposées par l'autorité administrative. En application

de l'article L. 310-7 du Code des assurances. l'autorité administrative peut, en particulier, fixer les montants maximaux et minimaux des tarifications.

Le deuxième alinéa prévoit expressément l'insertion d'une clause compromissoire. Or, le principe général est que toutes les personnes privées ont la faculté de compromettre et, bien souvent, les polices d'assurance contiennent une clause de cette nature. La disposition proposée n'a donc pas semblé utile à votre commission, d'autant que l'emploi du terme « juridiction arbitrale » lui a paru impropre. Elle vous propose donc de supprimer cet alinéa.

Article 12.

Cet article est pour l'essentiel une disposition d'ordre ; il ne prétend pas donner une définition du maître de l'ouvrage applicable dans tous les cas, mais seulement préciser, dans le cadre strict de cette loi, que les personnes faisant réaliser des travaux par un ou plusieurs contrats de louage d'ouvrage sont considérées comme maîtres de l'ouvrage.

Cette définition paraît un peu trop large puisqu'elle englobe les entreprises générales qui sont, en fait, des locateurs d'ouvrage. Votre commission pense qu'il convient de les exclure expressément de la définition du maître de l'ouvrage et elle a adopté un **amendement** en ce sens.

Article 13.

Cet article se justifie par son texte même ; il renvoie à des décrets en Conseil d'Etat le soin de préciser, lorsque c'est nécessaire, les conditions d'application de la loi.

Article 14.

Cet article dispose que la loi, dans son ensemble, entrera en vigueur le 1^{er} juillet 1978, ce qui suppose que tous les décrets soient publiés avant cette date. Il n'y a aucun inconvénient à ce que, de sa propre initiative, le Gouvernement limite le délai qu'il s'accorde pour élaborer les décrets. Il convient toutefois d'éviter les confusions résultant d'une coexistence du régime actuel et du régime nouveau sur un même chantier. C'est pourquoi votre commission vous propose de préciser que la loi ne sera applicable qu'aux contrats relatifs aux chantiers ouverts après le 1^{er} juillet 1978.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur.

Code civil.

Art. 1792. — Si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Texte du projet de loi.

TITRE I^{er} — Des responsabilités.

Article premier.

L'article 1792 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Tout architecte, entrepreneur ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage est présumé responsable des dommages, même résultant du vice du sol, affectant la solidité des ouvrages à la réalisation desquels il a concouru, ou ayant pour effet d'en interdire absolument l'utilisation, à moins que lesdits dommages ne proviennent d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée. »

Art. 2.

Il est ajouté, après l'article 1792 du Code civil, six articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-4, 1792-5 et 1792-6, ainsi rédigés :

Art. 1792-1. — La présomption de responsabilité s'applique dans tous les cas aux dommages affectant les éléments d'équipement, qui ont pour effet d'interdire absolument l'utilisation des ouvrages.

Art. 1792-2. — La présomption de responsabilité ne s'applique aux dommages affectant la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment que si ces éléments forment corps de façon indissociable avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

« Un élément d'équipement est considéré comme formant corps de façon indissociable avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Propositions de la commission.

TITRE I^{er}. — Des responsabilités.

Article premier.

Alinéa sans modification.

« Tout architecte...

... pour effet de les rendre impropres à leur destination, à moins que...

... imputée et contre laquelle il ne pouvait se prémunir. »

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« Art. 1792-1. — La présomption...

... pour effet de rendre les ouvrages impropres à leur destination. »

Alinéa sans modification.

« Un élément...

... enlèvement de matière.

Texte en vigueur.

Code civil.

Texte du projet de loi.

« Art. 1792-3. — Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée de deux ans. Il n'est pas fait obstacle à ce que le contrat prévoie une garantie d'une durée supérieure.

« Art. 1792-4. — Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

« Si l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement a été fabriqué à l'étranger, celui qui l'a importé et toute personne qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou un autre signe distinctif seront assimilés à des fabricants pour l'application du présent article.

« Art. 1792-5. — Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite.

« Art. 1792-6. — La réception couvre les dommages apparents. Elle doit être souscrite contradictoirement et peut être prononcée sans réserves ou avec réserves. Les parties fixent d'un commun accord la

Propositions de la commission.

« Art. 1792-3. — Les autres éléments...

... deux ans à compter de la réception. Il n'est pas fait...
... supérieure.

« Art. 1792-4. — Le sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage dans les conditions visées à l'article 3 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage. Il en est de même, pour ses fournitures, du fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu ou produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, lorsque le locateur d'ouvrage a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

« Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

— celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

« — celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou un autre signe distinctif. »

« Art. 1792-5. — Toute clause...

...écarter ou de limiter la solidarité...
...non écrite.

« Art. 1792-6. — La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle est prononcée contradictoirement.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code civil.

date retenue pour l'achèvement des travaux; la réception prend effet à cette date.

« Lorsque la réception est assortie de réserves, l'entrepreneur doit remédier aux imperfections et malfaçons correspondants dans le délai fixé d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et lui-même ou, en l'absence de délai ainsi fixé, trois mois avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Ce dernier délai, que le contrat de louage d'ouvrage est réputé prévoir, est d'un an à compter de la date de réception.

« En cas d'inexécution dans le délai prescrit, les travaux peuvent être exécutés après mise en demeure aux frais de l'entrepreneur défaillant.

« S'il s'agit de travaux ayant fait l'objet de réserves au moment de la réception, le point de départ des obligations résultant des articles 1646-1, 1792 à 1792-5 et 1831-1 du Code civil est fixé au jour où il est constaté que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du contrat.

« La garantie de parfait achèvement s'étend, pendant un an à compter de la réception, 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, postérieurement, par voie de notification écrite.

« Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

« En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution, dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

« L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée contradictoirement.

Alinéa supprimé.

Art. 1646-1. -- Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code civil.

ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage.

« La garantie de parfait achèvement s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage de telle sorte que l'ouvrage soit conforme à l'état où il était lors de la réception, après correction des imperfections constatées lors de celle-ci.

« Elle ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Alinéa supprimé.

« La garantie ne s'étend pas...
...d'usage. »

Art. 3.

Art. 3.

Art. 2270. -- Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

L'article 2270 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés après dix ans, à compter de la réception des travaux, des responsabilités et garanties pesant sur eux en vertu des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code. »

Alinea sans modification.

« Les architectes...
...garanties contractuelles pesant...

... Code. L'assignation en référé interromp ce délai de dix ans.

Texte en vigueur.

Code civil.

Art. 1646-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent Code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception des travaux.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.

Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. « Il est notamment garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270. »

Texte du projet de loi.

Art. 4.

L'article 1646-1 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneur et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code.

« Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

« Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent Code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Art. 5.

La troisième phrase de l'article 1831-1 du Code civil est remplacée par les dispositions suivantes :

« Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent Code. »

Propositions de la commission.

Art. 4.

Sans modification.

Art. 5.

La troisième phrase du premier alinéa de l'article...

...suites :

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code civil.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage.

Art. 6.

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiment d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Si, lors de la réception des travaux ou à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le premier occupant, il apparaît qu'il n'est pas satisfait à ces exigences, les travaux de nature à y répondre relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil.

TITRE II. — Du contrôle technique des travaux de bâtiment.

Art. 7.

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages de bâtiment.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage.

Art. 8.

Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître de l'ouvrage,

Art. 6.

Alinéa sans modification.

Si, lors de la réception des travaux, il apparaît...

...Code civil.

Le vendeur d'un logement ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant, de la conformité à ces exigences pendant un mois à compter de sa prise de possession.

TITRE II. — Du contrôle technique des travaux de bâtiment.

Art. 7.

Sans modification.

Art. 8.

Le contrôleur...

Texte en vigueur.

Code civil.

Texte du projet de loi.

à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil.

Propositions de la commission.

... Code civil, qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 2270.

Art. 9.

L'activité de contrôle technique prévue au présent titre est incompatible avec l'exercice de toute activité d'exécution d'un ouvrage de bâtiment. Elle est incompatible avec toutes activités d'étude ou d'expertise se rapportant au même ouvrage de bâtiment.

L'agrément des contrôleurs techniques est donné dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. La décision d'agrément tient compte de la compétence technique et de la moralité professionnelle.

Art. 9.

L'activité...

... activité d'étude, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage de bâtiment.

Alinéa sans modification.

Art. 10.

Le contrôle technique peut, par décret en Conseil d'Etat, être rendu obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes.

Art. 10.

Sans modification.

TITRE III. — De l'assurance obligatoire des travaux de bâtiment.

Art. 11.

Le titre IV du livre II du Code des assurances est remplacé par les dispositions suivantes :

TITRE III. — De l'assurance obligatoire des travaux de bâtiment.

Art. 11.

Alinéa sans modification.

Code des assurances.

LIVRE II

TITRE IV. — Dispositions diverses. Néant.

« TITRE IV. — L'assurance des travaux de bâtiment.

Alinéa sans modification.

« CHAPITRE PREMIER

« L'assurance de responsabilité obligatoire.

« Art. L. 241-1. — Toute personne physique ou morale, dont la respon-

« Art. L. 241-1. — Toute personne...

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
Code des assurances.	<p>sabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos des travaux de bâtiment <i>autres que les bâtiments industriels et les bâtiments d'exploitation agricole</i>, doit être couverte par une assurance.</p>	<p>... de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.</p>
	<p>Le contrat d'assurance prévu doit être souscrit avant l'ouverture du chantier.</p>	Alinéa sans modification.
	<p>Art. L. 241-2. — Le maître de l'ouvrage qui réalise pour le compte d'autrui des travaux de bâtiments mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 à 1792-2 et résultant de son fait.</p>	Alinéa sans modification.
	<p>Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente</p>	Alinéa sans modification.
		• CHAPITRE II
		• L'assurance de dommages obligatoire.
	<p>Art. L. 241-3. — Le maître de l'ouvrage qui réalise des travaux de bâtiments mentionnés à l'article L. 241-1 doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités éventuellement engagées, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont présumés responsables les locataires d'ouvrage ou le contrôleur technique, en vertu des articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil et de l'article 8 de la loi n° ... du ...</p>	• Art. L. 242-1. — Le maître de l'ouvrage...
	<p>Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil.</p>	<p>... de l'article 8 de la loi n° ... du ...</p>
	<p>Lorsque, après mise en demeure demeurée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligation-</p>	<p>Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque : ... avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu</p>

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

l'assurance garantit le paiement de la réparation depuis le commencement des travaux.

avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

« — après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Alinéa supprimé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou de ceux de son conjoint.

Code civil.

Art. 1831-1. — Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment garant des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage.

Art. 1831-2. — Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

« Art. L. 241-4. — Dans les cas prévus par les articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil relatifs au contrat de promotion immobilière, ainsi que par les articles 33, 34 d, avant-dernier et dernier alinéas, 35 et 36 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, les obligations incombant au maître de l'ouvrage en application des dispositions des articles L. 241-2 et L. 241-3 sont à la charge du promoteur immobilier.

« Art. L. 242-2. — Dans les cas...

sont...
bilier.

... L. 241-2 et L. 242-1
immobilier.

Texte en vigueur.

Code civil.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention.

Art. 1831-3 — Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier.

Art. 1831-4 — La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur.

Art. 1831-5 — Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

Art. 33. — Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur ou que celles qui sont visées au 3° de l'article 1779 du Code civil, est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du même Code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles visées aux titres II et III de la présente loi, faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Elles ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.

Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité visée au 3° de l'article 1779 du Code civil n'accomplit que les opérations administratives visées à l'article 1831-1 du même Code.

Les sociétés des titres I°, II et III qui, lors de l'achat d'une fraction du terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût, ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec l'edit vendeur.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

Dans le cas visé à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations de promoteur.

Art. 34 --- Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment :

b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire :

c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux :

d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir : si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission :

e) Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux :

f) La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours :

g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié :

h) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Texte en vigueur.

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

Art. 34. — Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Art. 35. — Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément à l'article 1244 du Code civil.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés en vertu de l'article 1244 du Code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Art. 36. — Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

« Art. L. 241-5. — Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, à condition qu'ils justifient être en mesure de réparer rapidement et complètement les dommages.

« Art. L. 242-3. — Les obligations...

... publics,
justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.

• CHAPITRE III

• Dispositions communes.

« Art. L. 241-6. — Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 241-3 du présent Code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait aux dites obligations.

« Art. L. 243-1. — Les personnes...
... L. 241-1 à L. 242-1 du présent Code...

« En cas de cession du bien intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil, mention doit être faite dans l'acte de cession de l'existence ou de l'absence d'assurance.

... d'assurance.

« Art. L. 241-7. — Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 241-3 du présent Code sera puni d'un emprisonnement de dix jours à six mois et d'une amende de 2 000 F à 500 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

« Art. L. 243-2. — Quiconque...
... L. 241-1 à L. 242-1 du présent Code...

... seulement.

« Art. L. 241-8. — Toute personne assujettie à l'obligation de s'assurer qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance dont les statuts n'interdisent pas la prise en charge du risque en cause en raison de sa nature, se voit opposer un refus, peut saisir un bureau central de tarification dont les conditions de constitution et les règles de fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 243-3. — Toute personne...
(le reste sans changement).

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

Le bureau central de tarification a pour rôle exclusif de fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéresse est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Alinéa sans modification.

Art. L. 241-9. — Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

* Art. L. 243-4. — Est nulle... (le reste sans changement).

Art. L. 241-10. — Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir un risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur et encourt le retrait de l'agrément administratif prévu par l'article L. 321-1.

* Art. L. 243-5. — Toute entreprise... (le reste sans changement).

Code des assurances.

Art. L. 321-1. — Les entreprises soumises au contrôle de l'Etat par l'article L. 210-1 ne peuvent commencer leurs opérations qu'après avoir obtenu un agrément administratif. Toutefois, en ce qui concerne les opérations d'acceptation en réassurance, cet agrément n'est pas exigé des entreprises françaises ni des entreprises étrangères dont le siège social est établi sur le territoire d'un Etat membre de la Communauté économique européenne.

L'agrément est accordé sur demande de l'entreprise, pour les opérations d'une ou plusieurs branches d'assurance. L'entreprise ne peut pratiquer que les opérations pour lesquelles elle est agréée.

Sont nuls les contrats souscrits en infraction au présent article. Toutefois, cette nullité n'est pas opposable, lorsqu'ils sont de bonne foi, aux assurés, aux souscripteurs et aux bénéficiaires.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code des assurances.

Art. L. 113-16. — En cas de survenance d'un des événements suivants :

- changement de domicile ;
- changement de situation matrimoniale ;
- changement de régime matrimonial ;
- changement de profession ;
- retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle.

le contrat d'assurance peut être résilié par chacune des parties lorsqu'il a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

L'assureur doit rembourser à l'assuré la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, période calculée à compter de la date d'effet de la résiliation.

Il peut être stipulé le paiement d'une indemnité à l'assureur par l'assuré dans tous les cas de résiliation susmentionnés lorsqu'elle est le fait de l'assuré. Le paiement d'une indemnité doit, à peine de nullité, faire l'objet d'une clause expresse rédigée en caractères très apparents dans la police et rappelée aux conditions particulières de celle-ci. Ladite indemnité ne peut dépasser la moitié d'une prime ou d'une cotisation annuelle.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie. Elles sont applicables à compter du 9 juillet 1973 aux contrats souscrits antérieurement au 15 juillet 1972.

« Art. L. 241-11. — Les dispositions de l'article L. 113-16 et du deuxième alinéa de l'article L. 121-10 du présent Code ne sont pas applicables aux assurances obligatoires prévues par le présent titre.

« Art. L. 243-6. — Les dispositions... (le reste sans changement).

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code des assurances.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment la date qui, pour chacun des cas énumérés au premier alinéa, est retenue comme point de départ du délai de résiliation.

Art. L. 121-10. — En cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat.

Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat. L'assureur peut résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom.

En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée.

Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou plusieurs acquéreurs, si l'assurance continue, ils sont tenus solidairement du paiement des primes.

Est nulle toute clause par laquelle serait stipulée au profit de l'assureur, à titre de dommages et intérêts, une somme excédant le montant de la prime d'une année dans l'hypothèse de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, si l'héritier ou l'acquéreur opte pour la résiliation du contrat.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au cas d'aliénation d'un véhicule terrestre à moteur.

Art. L. 310-7. — L'autorité administrative peut imposer l'usage de clauses types de contrats et fixer les

« Art. L. 241-12. — Tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance

« Art. L. 243-7. — Tout contrat...

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Code des assurances.

montants maximaux et minimaux des tarifications, ainsi que les montants maximaux des taux de rétribution des intermédiaires et les règles applicables au paiement de ces rétributions.

en vertu du présent titre, est, notwithstanding toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses-types prévues par l'article L. 310-7 du présent Code.

« Il est loisible aux parties d'insérer dans le contrat d'assurance obligatoire visé à l'article L. 241-3 une clause compromissoire tendant à soumettre à une juridiction arbitrale les différends relatifs au règlement des sinistres. »

Alinéa supprimé.

... Code.

TITRE IV. — Dispositions générales.

TITRE IV. — Dispositions générales.

Art. 12

Art. 12

Pour l'application des dispositions de la présente loi, la personne physique ou morale qui, par un ou plusieurs contrats de louage d'ouvrage, fait procéder à la réalisation de travaux relatifs à un ouvrage est considérée comme maître de l'ouvrage.

Pour l'application des dispositions de la présente loi, la personne physique ou morale qui, sans être elle-même locateur d'ouvrage, fait procéder par un ou plusieurs contrats de louage d'ouvrage à la réalisation de travaux relatifs à l'ouvrage est considérée comme maître de l'ouvrage.

Art. 13

Art. 13

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi.

Sans modification.

Art. 14

Art. 14

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} juillet 1978 et ne s'appliquera qu'aux contrats de louage d'ouvrage conclus postérieurement à cette date.

La présente loi...

... d'ouvrage relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture aura été établie postérieurement à cette date.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du texte proposé pour l'article 1792 du Code civil :

« ... ayant pour effet de les rendre impropres à leur destination, à moins que lesdits dommages ne proviennent d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée et contre laquelle il ne pouvait se prémunir. »

Art. 2.

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article 1792-1 du Code civil, remplacer les mots :

« ... d'interdire absolument l'utilisation des ouvrages. »

par les mots :

« ... de rendre les ouvrages impropres à leur destination. »

Amendement : A la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 1792-2 du Code civil, supprimer les mots :

« ... de cet ouvrage. »

Amendement : A la fin de la première phrase du texte proposé pour l'article 1792-3 du Code civil, ajouter les mots :

« ... à compter de la réception. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 1792-4 du Code civil :

Art. 1792-4. -- Le sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage dans les conditions visées à l'article 3 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage. Il en est de même, pour ses fournitures, du fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, lorsque le locateur d'ouvrage a mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

-- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

-- celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe d'objectif

Amendement : Rédiger comme suit la fin du texte proposé par l'article 1792-5 du Code civil.

« ... soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 1792-6 du Code civil :

« Art. 1792-6. -- La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle est prononcée contradictoirement.

« La garantie de parfait achèvement s'étend, pendant un an à compter de la réception, 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, postérieurement, par voie de notification écrite.

« Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

« En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée contradictoirement.

« La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

Art. 3.

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article 2270 du Code civil, après le mot :

...garanties ...

ajouter le mot :

...contractuelles...

Amendement : A la fin du texte proposé pour l'article 2270, ajouter la phrase suivante :

L'assignation en référé interrompt ce délai de dix ans.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

La troisième phrase du premier alinéa de l'article 1831-1 du Code civil est remplacée par les dispositions suivantes : ... »

Art. 6.

Amendement : Remplacer le dernier alinéa de cet article par les deux nouveaux alinéas suivants :

« Si, lors de la réception des travaux, il apparaît qu'il n'est pas satisfait à ces exigences, les travaux de nature à y répondre relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil.

« Le vendeur d'un logement ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant, de la conformité à ces exigences pendant un mois à compter de sa prise de possession. »

Art. 8.

Amendement : Compléter cet article par le membre de phrase suivant :

« ... qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 2270. »

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« L'activité de contrôle technique prévue au présent titre est incompatible avec l'exercice de toute activité d'étude, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage de bâtiment. »

Art. 11.

Amendement : Après la ligne : Titre IV, « L'assurance des travaux de bâtiment », insérer l'intitulé de chapitre suivant :

« CHAPITRE PREMIER

« L'assurance de responsabilité obligatoire. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour le premier alinéa du nouvel article L. 241-1 du Code des assurances :

« Art. L. 241-1. — Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance. »

Amendement : Après le texte de l'article L. 241-2, insérer l'intitulé de chapitre suivant :

« CHAPITRE II

« L'assurance de dommages obligatoire. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte du nouvel article L. 241-3 :

« Art. L. 242-1. — Le maître de l'ouvrage qui réalise des travaux de bâtiments mentionnés à l'article L. 241-1 doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités éventuellement engagées, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont présumés responsables les locataires d'ouvrage ou le contrôleur technique, en vertu des articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil et de l'article 8 de la loi n° ... du

« Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

« — avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

« ... après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. »

Amendement : Rédiger comme suit le début du nouvel article L. 241-4 :

Art. L. 242-2. — Dans les cas... et y remplacer la mention : « L. 241-3 » par la mention : « L. 242-1 ».

Amendement : Rédiger comme suit le nouvel article L. 241-5 :

Art. L. 242-3. — Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.

Amendement : Après l'article L. 241-5, insérer l'intitulé de chapitre suivant :

« CHAPITRE III

« Dispositions communes. »

remplacer, en conséquence, la mention :

« Art. L. 241-6 » par la mention « Art. L. 243-1 » ; « Art. L. 241-7 » par la mention « Art. L. 243-2 » ; « Art. L. 241-8 » par la mention « Art. L. 243-3 » ; « Art. L. 241-9 » par la mention « Art. L. 243-4 » ; « Art. L. 241-10 » par la mention « Art. L. 243-5 » ; « Art. L. 241-11 » par la mention « Art. L. 243-6 ».

Et, aux articles L. 243-1 et L. 243-2, remplacer la mention :

« L. 241-3 »

par la mention :

« L. 242-1 ».

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour le nouvel article L. 241-12 :

« Art. L. 243-7. — Tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance en vertu du présent titre est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types prévues par l'article L. 310-7 du présent code. »

Art. 12.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

« Pour l'application des dispositions de la présente loi, la personne physique ou morale qui, sans être elle-même locateur d'ouvrage, fait procéder par un ou plusieurs contrats de louage d'ouvrage à la réalisation de travaux relatifs à l'ouvrage est considérée comme maître de l'ouvrage. »

Art. 14.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

« La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} juillet 1978 et ne s'appliquera qu'aux contrats de louage d'ouvrage relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture aura été établie postérieurement à cette date. »