

# LOI SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION DITE "LOI SPINETTA"

(Journal officiel du 5 janvier 1978)

**Loi sur l'assurance-construction**

**Loi N° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.**

## TITRE 1<sup>ER</sup>

### ■ DES RESPONSABILITES

**Article 1<sup>er</sup>** : L'article 1792 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

**Art. 1792** : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination".

■ "Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

**Article 2** : Il est ajouté, après l'article 1792 du code civil, six articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-4, 1792-5, 1792-6 ainsi rédigés.

**Art. 1792-1** : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- 2- Toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- 3- Toute personne qui bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

**Art 1792-2** : La présomption de responsabilité éta-

blie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps 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.

**Art 1792-3** : Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

**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, 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.

■ 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 distinctif".

**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 ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée 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 intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparations 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 d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement".

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

**Article 3 :** L'article 2270 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

**Art 2270 :** Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2 après 10 ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3 à l'expiration du délai visé à cet article.

**Article 4 :** L'article 1646-1 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

**Art 1646-1 :** Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations 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, 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".

**Article 5 :** La troisième phase du premier alinéa du 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 ;

**Article 6 :** Le paragraphe 1 de l'article 45 modifié de la loi N° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction est complété par le nouvel alinéa suivant :

■ "La personne mentionnée au premier alinéa ci-dessus est réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil".

**Article 7 :** Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiment sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique ;

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil ;

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

## TITRE II

### ■ DU CONTROLE TECHNIQUE

**Article 8 :** Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ;

■ 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 et la sécurité des personnes.

**Article 9 :** Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître de l'ouvrage, à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du code civil qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 2270.

**Article 10 :** L'activité de contrôle technique prévue au présent titre est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage.

■ 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.

**Article 11 :** 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.

### TITRE III

#### ■ DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DES TRAVAUX DE BATIMENT

**Article 12 :** Le titre IV du livre II du code des assurances est remplacé par les dispositions suivantes :

### TITRE IV

#### ■ L'ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT. L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ OBLIGATOIRE.

**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 ;

■ "A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité ;

■ Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance."

**Art L.241.2 :** Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance des responsabilités garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

"Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente".

#### L'ASSURANCE DE DOMMAGES OBLIGATOIRE

**Art L. 242.1 :** Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

■ 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, après la réception, après la 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.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321.1 du présent code, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241.1 et L. 241.2 ci dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.

**Art 242.2 :** 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 avant-dernier et dernier alinéa 35 et 36 de la loi N° 71.579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, les obligations définies aux articles L. 241.2 et L. 242.1 incombent au promoteur immobilier.

#### DISPOSITIONS COMMUNES

**Art 243.1 :** 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.

**Art L.243.2 :** Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241.1 et L. 242.1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait aux dites obligations.

■ "Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance".

**Art L. 243.3 :** Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241.1, L. 242.1 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.

Les dispositions de l'alinéa précédent 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 ceux de son conjoint.

**Art L. 243.4 :** 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.

■ "Le bureau central de tarification a pour rôle exclusif de fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée 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".

**Art L. 243.5 :** 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. 2436 :** 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 l'agrément administratif prévu par l'article L. 321-1 du présent code.

**Art L. 243-7 :** 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 obligations prévues par le présent titre.

■ "Les victimes de dommages prévus par la loi N° 78-12 du 4 janvier 1978 ont la possibilité d'agir directement contre l'assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens".

**Art L. 243.8 :** 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.