

J. 118/12-09

Fiche en
cours de
modification

ASSURANCE CONSTRUCTION : LE LEXIQUE

La présente fiche pratique n'a pas vocation à traiter l'ensemble des termes utilisés en matière de construction, ni d'entrer dans le détail des définitions. Il s'agit plutôt de donner quelques clés afin de comprendre les termes employés par les professionnels (assureurs, constructeurs, experts...) et de vous aider à dialoguer sur un pied d'égalité avec ceux-ci. Nous attirons votre attention sur le fait que certaines définitions restent sujettes à interprétation, et que les termes peuvent prendre un sens différent dans d'autres contextes.

Ce document complète la fiche pratique INC J. 159, «L'assurance construction», téléchargeable sur la page <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

A

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

La fin des travaux est caractérisée par des éléments de fait marquant le moment où l'immeuble peut être utilisé conformément à l'usage auquel il est destiné. L'achèvement des travaux est à l'origine :

- de la *réception*¹ ;
- de la déclaration d'achèvement des travaux (articles L. 462-1, L. 462-2, R. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme). Le *constructeur* doit déposer une déclaration d'achèvement des travaux à la mairie. Il s'engage en affirmant que la construction est con-

forme au *permis de construire* ou à la *déclaration préalable*. La commune a la possibilité de contester la conformité des travaux à l'acte d'autorisation. Les autorités compétentes ont également la possibilité de visiter les constructions en cours ou achevées.

ASSURANCE

Mécanisme par lequel le souscripteur se fait promettre une *garantie* par l'assureur en cas de réalisation d'un risque, et cela en contrepartie du versement d'une somme d'argent (*prime* ou *cotisation*).

ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE

Voir *Assurance dommages aux tiers*.

¹ Les italiques sur un mot signalent qu'il fait l'objet d'une entrée dans le présent lexique.

ASSURANCE DOMMAGES AUX TIERS

Assurance couvrant l'assuré contre les risques liés à des actions d'une tierce personne en vue d'obtenir la réparation des *dommages* subis et qui engagent la responsabilité de l'assuré ou des personnes dont il doit répondre (par exemple, les parents peuvent répondre des dommages causés par leurs enfants à des tiers). Elle est communément appelée « assurance de responsabilité civile » ou, plus simplement, « assurance de responsabilité ».

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

(article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation et article L. 242-1 du code des assurances)

L'assurance dommages-ouvrages (DO) est une *assurance obligatoire* liée à l'immeuble garanti. Elle assure, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des *dommages de nature décennale*.

Ainsi, toute personne qui fait réaliser des travaux de construction en qualité de *maître d'ouvrage*, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'*ouvrage* doit souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'*ouverture du chantier*. Elle la souscrit pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, qui bénéficient de plein droit de l'assurance.

Cette assurance doit être distinguée de l'*assurance dommages aux tiers* souscrite par le *constructeur*, et de l'*assurance multirisques habitation* qui garantit un bien déjà construit.

ASSURANCE FACULTATIVE

Cette assurance est à distinguer de l'*assurance obligatoire*. Vous êtes libre de souscrire ou non ce type d'assurance. Il en va ainsi, par exemple, de la *garantie de bon fonctionnement* ou de la *garantie de parfait achèvement*.

ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION

L'expression « multirisques habitation » (MRH) désigne les contrats d'*assurance* couvrant votre domicile pour les risques afférents à son occupation. Il s'agit en premier lieu des *dommages* que peuvent subir l'habitation ou les biens qui s'y trouvent (incendie, vol, dégât des eaux...). Ces contrats visent également à couvrir les risques de responsabilité incombant aux occupants.

ASSURANCE OBLIGATOIRE

Assurance dont la souscription est rendue obligatoire en application d'un texte législatif ou réglementaire spécifique. Il en va ainsi de l'*assurance dommages-ouvrage* ou de celle garantissant la *responsabilité décennale*.

ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

Cette *assurance* vise à couvrir l'ensemble des *dommages* pouvant intervenir en cours de chantier (à compter du commencement des travaux et avant la *réception*). Il peut s'agir, par exemple, de l'incendie, d'une explosion, d'événements climatiques et parfois même du vol sur chantier. Elle est souscrite par le *maître d'ouvrage* pour le compte des entreprises intervenant sur le chantier.

ATTEINTE À LA SOLIDITÉ DE L'OUVRAGE

(article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation et article 1792 du code civil)

Il s'agit d'un type de *dommages* à l'origine de la *responsabilité décennale* du *constructeur*. Il est caractérisé par une atteinte à la pérennité de la construction (existence de fissures importantes, insuffisance des fondations...).

ATTESTATION D'ASSURANCE

L'attestation d'*assurance* du constructeur, qui doit être sollicitée avant tous travaux, comporte une description sommaire des *garanties*. Elle ne constitue qu'une présomption d'existence du contrat et ne prouve en aucun cas le paiement de la *cotisation*.

En matière d'assurance construction, certains points sont à vérifier sur l'attestation, préalablement à la réalisation des travaux :

- les dates de validité de l'attestation ;
- l'adéquation entre les activités assurées et celles qui seront exercées sur le chantier ;
- les références à la *garantie décennale* ;
- l'identité de l'entreprise assurée.

En cas de doute, ne pas hésiter à demander à l'assureur des précisions écrites et, si le doute persiste, une attestation spécifique au chantier.

AVIS TECHNIQUE

Opinion technique donnée en réponse à une question.

B

BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION (BCT)

(article L. 243-4 du code des assurances)

Si vous ne trouvez pas d'assureur malgré vos demandes, vous pouvez faire appel à cet organisme, mais seulement pour les *assurances obligatoires*. Le BCT 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*.

C

CONSIGNATION

Remise d'une somme à un tiers (établissement financier...) ou à un officier public (notaire...) dans l'attente du règlement du litige opposant deux parties.

CONSTRUCTEUR

(article L. 111-14 du code de la construction et de l'habitation)

Toute personne qui participe à la réalisation d'un *ouvrage* en tant qu'architecte ou entrepreneur et/ou qui est liée au *maître d'ouvrage* par un *contrat de louage d'ouvrage* est réputée être un constructeur. Elle est présumée responsable, envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur, des *dommages de nature décennale*.

Celui qui vend l'*ouvrage* qu'il a construit ou fait construire, après l'*achèvement des travaux*, est aussi qualifié de constructeur.

CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE

Le louage d'ouvrage est « un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre moyennant un prix convenu entre elles » (article 1710 du code civil).

Ce contrat, aussi communément appelé « contrat d'entreprise », peut comprendre ou non la fourniture de « la matière » (article 1787 du code civil), c'est-à-dire des matériaux.

En matière de construction, il s'agit du contrat passé entre le *maître d'ouvrage* et une entreprise, dans lequel celle-ci s'engage à réaliser tout ou partie de l'ouvrage en contrepartie du paiement du prix par le premier.

CONTRAT D'ENTREPRISE

Voir *Contrat de louage d'ouvrage*.

CONTRÔLEUR TECHNIQUE

(articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation)

Le contrôleur technique a pour mission de prévenir les différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés lors d'une construction. Conformément aux missions qui lui ont été contractuellement confiées, il peut être amené à surveiller l'ensemble des opérations, à vérifier le bon fonctionnement d'une installation ainsi que sa conformité avec les règles de sécurité. Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de sa mission, à la présomption de responsabilité des *constructeurs* et doit, en conséquence, souscrire l'*assurance obligatoire*.

COORDINATEUR SÉCURITÉ-SANTÉ

(article L. 4531-1 du code du travail)

La loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 a rendu obligatoire la désignation, par le *maître d'ouvrage*, d'un coordinateur en matière de sécurité et de santé des travailleurs dans les chantiers où interviennent plusieurs professionnels indépendants ou entreprises, aux fins de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives.

Le Conseil d'État a considéré, dans un avis en date du 16 juin 1998, que le coordinateur n'est pas un *constructeur* au sens des articles 1792 et suivants du code civil.

COTISATION

Somme due par le souscripteur en contrepartie de la *garantie* de l'assureur. Terme employé par les mutuelles, tandis que les compagnies d'assurances parlent généralement de *prime*.

COTRAITANCE

Marché unique dans lequel des entreprises se sont groupées et ont désigné l'une d'elles comme mandataire pour les représenter vis-à-vis du *maître d'ouvrage*, de la personne responsable du marché et du *maître d'œuvre*.

COÛT DE LA CONSTRUCTION

La définition est propre à chaque contrat, mais le coût de la construction s'entend généralement du coût total définitif (toutes taxes comprises) des travaux. Les honoraires et travaux supplémentaires doivent y être compris, à l'inverse des primes et bonifications accordées par le *maître d'ouvrage*.



DÉCLARATION DE SINISTRE

(article L. 242-1 et annexe II de l'article A. 243-1 du code des assurances)

L'assuré est tenu de déclarer à son *assurance dommages-ouvrage* tout sinistre de nature à entraîner sa *garantie*. La déclaration de sinistre constitue un document essentiel aux fins d'obtention d'une *indemnisation*. Afin de faciliter et d'accélérer la procédure, il est indispensable de faire une déclaration bien circonstanciée, en y joignant tout document pouvant être utile à l'assureur (photos, témoignages...). Il est conseillé d'adresser les pièces à l'assureur par lettre recommandée avec accusé de réception.

DÉCLARATION D'OUVERTURE DU CHANTIER

(article R. 424-16 du code de l'urbanisme)

Le bénéficiaire de l'autorisation de construire adresse au maire de la commune, lors de l'*ouverture du chantier*, une déclaration d'ouverture du chantier. Elle permet au maire d'exercer ses pouvoirs de police en matière de sécurité, et permet de donner une date certaine au début des travaux.

DÉCLARATION PRÉALABLE

(article R. 421-9 du code de l'urbanisme)

Le code de l'urbanisme soumet à simple déclaration préalable (anciennement appelée « déclaration de travaux ») les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux ne justifiant pas l'exigence d'un *permis de construire*, en raison notamment de leur faible importance, de leur nature, de leur dimension ou de leur localisation.

Par exemple, sont visés par cette déclaration les constructions ayant pour objet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 2 m² et inférieure à 20 m²; les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m; les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

Certains *travaux sur existants*, qui sont en principe dispensés de toute formalité, peuvent nécessiter une déclaration préalable, notamment les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires), et les changements de destination des constructions existantes.

DÉFAUT DE CONFORMITÉ

Ce terme désigne une inadéquation entre ce qui a été prévu au contrat passé avec le *constructeur* et ce qui a été effectivement réalisé. Certains défauts de conformité peuvent être à l'origine d'un *désordre*. Par exemple : le descriptif prévoyait un cuvelage, il n'a pas été réalisé et des infiltrations se sont produites.

DÉSORDRE

Conséquence d'un défaut de conception ou d'exécution (*non-çon, malçon...*) affectant une construction et mettant en jeu la responsabilité des *constructeurs*.

DÉSORDRES INTERMÉDIAIRES

Désordres qui n'affectent pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendent pas impropre à sa *destination* (qui ne sont donc pas couverts par la *garantie décennale* légale), mais dont l'étendue et le coût de la réparation méritent considération (par exemple, des microfissures généralisées). Ils sont couverts par une *garantie*, mais il faut prouver la faute de l'entreprise (souvent, dans ce cas, le *désordre* parlera de lui-même).

DÉSORDRES RÉSERVÉS

Ce sont les désordres que le maître d'ouvrage a relevés lors de la *réception* et qui ont fait l'objet de réserves sur le *procès-verbal de réception*.

DESTINATION

C'est l'usage auquel est destiné un immeuble. Contrairement au domaine de la copropriété, le terme ne désigne pas ici l'affectation de l'immeuble à des activités humaines.

Voir également *Impropriété à la destination*.

DIRE À EXPERT

Observations écrites ou orales, formulées au cours d'une *expertise*, qui doivent être consignées par l'*expert* dans son *rapport d'expertise*.

DOMMAGES

Voir *Préjudice*.

DOMMAGES DE NATURE DÉCENNALE

(article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation et article 1792 du code civil)

Dommmages qui :

- compromettent la solidité des *ouvrages* constitutifs de l'opération de construction ;
- affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs *éléments d'équipement*, entraînant une *impropriété à la destination* ;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Voir aussi *Garantie décennale*.

DOMMAGE IMMATÉRIEL

Tout préjudice pécuniaire résultant de la privation de jouissance d'un droit, de l'interruption d'un service ou de la perte d'un bénéfice. En matière de construction, il peut s'agir pour un propriétaire de la nécessité de louer une chambre d'hôtel pendant la durée des travaux de réparation de sa maison, ou encore des pertes de loyer pour un bien mis en location.

DOMMAGE MATÉRIEL

Dommmage causé à des biens.

E

ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT

Un élément d'équipement est un aménagement intérieur ou extérieur d'un ouvrage. Cela peut recouvrir, par exemple, des gouttières, des radiateurs électriques, un cumulus ou encore des revêtements de sol.

Les éléments d'équipement relèvent de la *garantie décennale* s'il y a *impropriété à la destination* (article 1792-2 du code civil).

Ils peuvent également relever de cette garantie s'il y a atteinte à la solidité, mais seulement pour les éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec l'*ouvrage* garanti (article 1792-2 du code civil).

Les autres relèvent de la *garantie de bon fonctionnement* (article 1792-3 du code civil).

EPERS

L'article 1792-4 du code civil dispose que « *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, 1792-2 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 élément d'équipement considéré* ».

C'est de ce texte que découle la notion très controversée d'« élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire » (Epers), que

tant la jurisprudence que le *Bureau central de tarification* tentent de définir depuis l'adoption de cet article du code civil en 1978. À titre d'exemple, ont été considérés comme Epers un plancher chauffant ou une piscine en coque polyester.

ERREUR D'IMPLANTATION

Erreur du *constructeur* dans l'implantation de la maison et pour laquelle il peut engager sa *responsabilité décennale*.

EXISTANT

Construction présente sur le terrain avant l'exécution des travaux.

EXPERT

Technicien spécialisé, intervenant dans un cadre amiable ou judiciaire, chargé de procéder à des constatations ou analyses, d'éclairer de ses avis, d'effectuer des vérifications ou appréciations techniques, requérant une compétence et une expérience particulières. Voir aussi *Expertise*.

L'expert n'est pas le mandataire des parties. Ainsi, l'expert d'assurance n'est pas celui de la compagnie, mais un simple prestataire de service de celle-ci.

Dans le cadre d'un procès, le juge délimite la mission du technicien expert, qui doit porter sur une question de fait et non juridique. Cet expert est inscrit auprès des tribunaux sur une liste officielle en tant que spécialiste de telle ou telle matière.

Les décrets n°s 2004-1 463 du 23 décembre 2004 et 2006-1 319 du 30 octobre 2006 réglementent les titres d'« expert agréé par la Cour de cassation » et d'« expert près de la cour d'appel ».

EXPERTISE

(article A. 243-1 ainsi que ses annexes du code des assurances en matière d'assurance dommages-ouvrage)

L'expertise est définie comme un mode d'établissement de preuve consistant à demander à un *expert* d'examiner une question de fait nécessitant l'avis d'un homme de l'art. À l'occasion de l'exécution d'un contrat ou lors d'un procès, certaines questions peuvent ainsi nécessiter les appréciations techniques d'une personne qualifiée.

La procédure conduit l'expert à formuler un avis purement technique sans porter d'appréciation d'ordre juridique. Plus spécialement, l'expert peut être amené à évaluer le montant d'un *dommmage* ou la valeur d'un bien. Menée contradictoirement, cette procédure aboutit au dépôt d'un *rapport d'expertise*, soumis, le cas échéant, au tribunal et dont les conclusions sont débattues.

L'expertise amiable se manifeste par une mission donnée contractuellement à un spécialiste qui réalise sa mission contradictoirement. Lors d'une expertise judiciaire, régie par la loi n° 71-498 du 29 juin 1971, l'expert doit également respecter le caractère contradictoire de l'expertise lors de la convocation des parties, lors de la visite des lieux en leur présence. Il doit également leur laisser la possibilité de formuler leurs observations.

F

FORCE MAJEURE

Au sens large, il s'agit de tout événement irrésistible, imprévisible et extérieur au débiteur d'une obligation ou à l'auteur d'un *dommmage*, empêchant le débiteur d'exécuter son obligation ou exonérant l'auteur d'un fait dommageable de sa responsabilité. Elle

est un événement d'origine externe, en ce sens que le fait doit être absolument étranger à la personne.

La force majeure peut exonérer les *constructeurs*, mais elle est rarement reconnue. Ont été qualifiés de force majeure, par exemple, le glissement de tréfonds d'un terrain, une grève d'EDF, un effondrement de bâtiment dû à d'importantes chutes de neige imprévisibles et irrésistibles, un vent constituant une véritable calamité.

Il a été également jugé que la force majeure devait être retenue si le constructeur avait procédé à des recherches préalables adéquates et s'était trouvé en présence de faits insoupçonnés, comme par exemple des mouvements imprévisibles de la nappe phréatique.

Cependant, des cas de sécheresse exceptionnelle ou l'activité d'un volcan en Guadeloupe n'ont pas été qualifiés de cas de force majeure.

FRANCHISE

En matière d'*assurance*, la franchise est la partie du *dommage* qui restera à la charge de l'assuré ou en deçà de laquelle l'assureur n'interviendra pas. Elle est généralement exprimée en euros ou en pourcentage du montant du sinistre.

G

GARANTIE

Au sens large, tout mécanisme qui prémunit une personne contre une perte pécuniaire est une garantie.

Il existe des garanties légales (*garantie décennale*, *garantie de parfait achèvement*, *garantie de bon fonctionnement*) ou contractuelles (contrat d'*assurance* qui garantit l'assuré contre le risque d'insolvabilité du *constructeur*).

GARANTIE CONTRACTUELLE

Assurance couvrant la *responsabilité contractuelle*.

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

(article L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation et article 1792-3 du code civil)

Les *éléments d'équipement* dissociables de l'*ouvrage* font l'objet d'une *garantie* de bon fonctionnement pendant deux ans à compter de la *réception*.

GARANTIE DÉCENNALE

(article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation et article 1792 du code civil)

Tout *constructeur* d'un *ouvrage* est responsable de plein droit, envers le *maître d'ouvrage* ou l'acquéreur, 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*. Voir aussi *Dommmages de nature décennale*.

GARANTIE DÉLICTUELLE

Assurance couvrant la *responsabilité délictuelle*.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

(article L. 111-19 du code de la construction et de l'habitation)

L'entrepreneur est tenu, pendant un délai d'un an à compter de la *réception*, de réparer tous les *désordres* signalés par le *maître*

d'*ouvrage* lors de la *réception*, mais également lors de *notifications* ultérieures.

I

IMPROPRIÉTÉ À LA DESTINATION

(article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation et article 1792 du code civil)

Il y a *impropriété à la destination* lorsque le propriétaire de l'*ouvrage* ne peut pas l'utiliser selon l'usage auquel il était destiné, en raison de sa dangerosité ou des atteintes à la sécurité de ses usagers. Voir aussi *Garantie décennale*.

INDEMNISATION

Dédommagement du *préjudice* subi. En matière d'*assurance*, il s'agit de la somme versée par l'assureur en cas de sinistre.

L

LEVÉE DES RÉSERVES

Action pour le *constructeur* de réparer les *désordres* faisant l'objet de *réserves* présentes dans le *procès-verbal de réception*.

LIVRAISON

La livraison désigne la remise de l'immeuble à l'acheteur; elle est souvent matérialisée par la remise des clés. Elle décharge alors l'entreprise de toute responsabilité quant à la garde du chantier.

M

MAÎTRE D'ŒUVRE

Celui qui conçoit et dirige les travaux.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Celui qui fait réaliser les travaux.

MALFAÇON

Exécution défectueuse d'un travail, due notamment à un défaut de compétence ou à une négligence.

MESURE CONSERVATOIRE

Toute mesure, prise généralement en urgence, ayant pour objet la sauvegarde d'un droit ou d'un bien.

MISE EN DEMEURE

Lettre recommandée ou exploit d'huissier enjoignant à une personne – par exemple, le débiteur – de respecter ses engagements vis-à-vis d'une autre personne – par exemple, le créancier.

La mise en demeure fait date et fixe le point de départ des *indemnités* ou *intérêts* qui peuvent être dus.

N

NON-FAÇON

Absence de réalisation d'un ouvrage ou tâches non exécutées. Ces manquements peuvent être à l'origine d'un *désordre*. Par exemple : sur un terrain inondable, le *constructeur* n'a pas réalisé de cuvelage et des infiltrations se sont produites.

NOTIFICATION

Fait de porter un acte à la connaissance d'une personne de manière officielle ou dans les formes légales.

O

ORDRE DE SERVICE

Document servant à donner des instructions aux différents entrepreneurs. C'est notamment sur ce document qu'est mentionnée la date de commencement des travaux; il convient donc de le conserver à titre de preuve.

OUVERTURE DU CHANTIER

Il s'agit du commencement des travaux par un entrepreneur au sein de tout immeuble, pouvant être matérialisé par l'arrivée du matériel, l'installation de palissades autour du chantier... Voir également *Déclaration d'ouverture du chantier*.

OUVRAGE

(article 1792 du code civil et article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation)

Terme générique désignant non seulement les bâtiments, mais aussi tous les édifices et plus généralement toute espèce de construction (maison, immeuble collectif...). La jurisprudence s'est orientée vers une conception de plus en plus souple de la notion. Par exemple, peuvent être considérés comme des ouvrages par les tribunaux une véranda, un monument funéraire, un court de tennis, l'extension d'une chaudière de chauffage central, un bateau-logement, un revêtement de carrelage sur une façade, des serres...

P

PERMIS DE CONSTRUIRE

(article R. 421-1 du code de l'urbanisme)

Décision expresse ou tacite par laquelle les autorités administratives autorisent la construction ou la modification de bâtiments respectant les prescriptions de la réglementation de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme pose le principe de la délivrance obligatoire d'un permis de construire pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles expressément visées par décret. Voir aussi *Déclaration préalable*.

Par ailleurs, les *travaux sur existants* ainsi que les changements de destination de ces constructions sont en principe dispensés de toute autorisation, à l'exception des travaux faisant l'objet d'une liste fixée par le code de l'urbanisme ou en raison de leur importance.

PLAFOND DE GARANTIE

Limite supérieure de la *garantie* de l'assureur.

PRÉJUDICE

«*Dommage subi par une personne dans son intégrité physique, dans ses biens, dans ses sentiments, qui fait naître chez la victime un droit à réparation*» (Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, Presses universitaires de France).

PRESCRIPTION

Période au-delà de laquelle il n'est plus possible de réclamer quelque chose à quelqu'un.

PRIME (D'ASSURANCE)

Somme due par le souscripteur en contrepartie de la *garantie* de l'assureur. Terme employé par les compagnies d'assurance, tandis que les mutuelles parlent généralement de *cotisation*.

PROCÈS-VERBAL

Document écrit établi par une autorité compétente ou un officier public suite à un accord, un litige, une infraction ou une décision, afin de relater les faits et les dépositions, et d'en conserver la trace. Des conséquences juridiques en découleront.

PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION

Lors de la *réception*, un ou plusieurs *procès-verbaux* constatent l'*achèvement des travaux* et indiquent éventuellement l'existence de *malfaçons* sous forme de *réserves*.

R

RAPPORT D'EXPERTISE

Document rédigé par un *expert* à l'issue de sa mission, par lequel il en rend compte, expose ses constatations et donne son *avis technique* sur les questions qui ont été soumises à son examen. Au sein de cet avis, sont consignées les observations des parties sollicitées. Voir aussi *Dire à expert*.

L'expert préparera, dans un premier temps, un rapport préliminaire, avant de déposer son rapport final. Il pourra compléter celui-ci d'un rapport complémentaire si de nouveaux éléments sont constatés. Ce dernier prolongera alors l'avis initial.

RÉCEPTION

(article L. 111-19 du code de la construction et de l'habitation et article 1792-6 du code civil)

La réception consacre la fin de chantier, sous réserve des *malfaçons* restant à réparer. En principe, elle intervient lors de l'*achèvement des travaux*, cependant la jurisprudence admet quelques exceptions. Par exemple, lors d'un abandon de chantier, la réception constate l'état d'avancement des travaux bien qu'ils ne soient pas terminés.

Lors de la réception, qui peut être amiable ou judiciaire, le *maître d'ouvrage* vérifie l'achèvement des travaux, leur conformité au descriptif et aux stipulations du marché, ainsi que leur bonne exécution.

Elle constitue le point de départ des *garanties des constructeurs* et se distingue de la *livraison* de l'ouvrage par un entrepreneur ou de sa prise de possession par le maître d'ouvrage (qu'elle peut parfois précéder).

RÉCEPTION CONTRADICTOIRE

(article L. 111-19 du code de la construction et de l'habitation)

La réception contradictoire est une *réception* réalisée en présence des parties intéressées, c'est-à-dire du *constructeur*, du *maître d'ouvrage* et de tout autre participant intéressé à la construction.

RÉCEPTION TACITE

C'est une *réception* qui n'est pas formellement exprimée. Pour des raisons de preuve, il convient de privilégier une *réception contradictoire*, qui limitera le risque de survenance d'un litige.

REPRISE DES DÉSORDRES

Réfection d'une construction ou de l'un de ses éléments afin d'en éliminer les *désordres*.

RÉSERVES

(article L. 111-19 du code de la construction et de l'habitation et article 1792-6 du code civil)

Au sein du *procès-verbal de réception*, le *maître d'ouvrage* peut insérer des réserves afin de manifester une restriction en raison du constat de *malfaçons*, de *non-façons*, de *désordres* ou de *défauts de conformité* apparents... Le *constructeur* sera tenu de les réparer. Ce constat aura d'importantes conséquences ultérieures pour la mise en œuvre des différentes *garanties*.

RESPONSABILITÉ CIVILE

C'est le fait de devoir répondre, en application de la loi, des dommages subis par autrui. Voir *Assurance dommages aux tiers*.

RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

(articles 1147 et suivants du code civil)

Responsabilité d'une personne liée à l'inexécution ou à la mauvaise exécution d'une ou des obligations mises à sa charge dans un contrat.

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Voir *Garantie décennale*.

RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE

(articles 1382 et suivants du code civil)

Responsabilité encourue par une personne ayant commis un acte causant *préjudice* à autrui.

RETENUE DE GARANTIE

Somme que le *maître d'ouvrage* peut consigner (voir *Consignation*) en cas de *réserves* à la réception. Cette somme représente au plus 5 % du coût total du marché.

S

SOUS-TRAITANCE

Lors de la réalisation de travaux, un sous-traitant peut être chargé par l'entrepreneur principal, et sous sa responsabilité, de l'exécution de tout ou partie du *contrat de louage d'ouvrage*.

La sous-traitance suppose ainsi la conclusion de deux contrats : un contrat principal entre l'entrepreneur et le *maître d'ouvrage*, et un autre entre l'entrepreneur et le sous-traitant.

SUBROGATION

Au sens large, c'est la substitution d'une personne à une autre dans un rapport de droit, en vue de permettre à la première d'exercer tout ou partie des droits qui appartiennent à la seconde. Ainsi, la compagnie d'*assurance dommages-ouvrage* qui a indemnisé le *maître d'ouvrage* ou les propriétaires ultérieurs est subrogée dans leurs droits et actions contre les tiers responsables des *dommages* : elle peut donc se retourner contre eux et leurs assureurs.

T

TRANSACTION

Mode de règlement extrajudiciaire d'un litige, chacune des parties faisant des concessions réciproques. La transaction peut intervenir au stade amiable ou judiciaire.

TRAVAUX SUR EXISTANTS

On parle de travaux sur existants lorsque des travaux touchent tout ou partie d'un *existant* (rénovation, réhabilitation, extension, surélévation...).

U

USAGE NORMAL

Utilisation d'une chose conformément à sa *destination* initiale et attendue.

USURE NORMALE

Détérioration d'une chose proportionnelle à l'usage qu'on peut raisonnablement en faire.

V

VICE

Défaut à l'origine du *désordre*.

VICE DU SOL

(article 1792 du code civil)

Ce *vice* s'entend d'un défaut du terrain qui porte atteinte à la pérennité de l'*ouvrage*. Des études de sol sont généralement réalisées par des bureaux d'études spécialisés, préalablement à la réalisation des travaux, afin d'adapter la construction aux caractéristiques du sol et ainsi d'éviter tout sinistre par la suite.

**Sarah Lespinasse
et Virginie Potiron**