

LOI 78-12
décret et arrêtés de novembre 1978

**responsabilités
et assurances
des constructeurs**
guide pratique et théorique

**André Roussel
et collaborateurs**

TECHNIQUE ET DOCUMENTATION

André ROUSSEL
Directeur du Centre d'Etudes d'Assurances
Responsable du Groupe des Centres d'Etudes

Annie FORNIER
docteur ès sciences économiques
diplômée de l'Institut d'Administration
des entreprises

Betty LABORRIER
diplômée d'études supérieures
de droit privé

Martine ADAM
diplômée d'études supérieures
de droit privé
diplômée de l'Institut
des Assurances de Paris

Michel FORNIER
ingénieur ESME
diplômé de l'Institut d'Administration
des Entreprises

RESPONSABILITÉS
et
ASSURANCES
des
CONSTRUCTEURS
guide pratique et théorique
la loi 78-12 du 4 janvier 1978 et les autres risques

4776

1
2

Dr 432619



TECHNIQUE ET DOCUMENTATION

11, rue Lavoisier
75008 PARIS

TABLE DES MATIÈRES

I AVANT-PROPOS

II LA LOI 78-12

Généralités

Responsabilités

	A	
Responsabilité principale (Civil art. 1792).....	1	→
Constructeurs (Civil art. 1792-1).....	9	-
Éléments indissociables (Civil art. 1792-2).....	13	-
Garantie de bon fonctionnement (Civil art. 1792-3).....	19	-
Fabricant (Civil art. 1792-4).....	24	x
Caractère obligatoire (Civil art. 1792-5).....	31	-
Réception (Civil art. 1792-6).....	34	
Garantie de parfait achèvement (Civil art. 1792-6).....	41	-
Durée (Civil art. 2270).....	46	
Vendeur (Civil art. 1646-1).....	49	→
Promoteur immobilier (Civil art. 1831-1).....	52	
Constructeur de maisons individuelles (Construction L 231)...	55	
Isolation phonique (Construction L 111-11).....	58	

Contrôle technique

	B	
Mission (Construction L 111-23).....	1	
Responsabilité (Construction L 111-24).....	4	
Incompatibilités, agrément (Construction L 111-25).....	7	
Obligations (Construction L 111-26).....	10	

Assurance obligatoire

	C	
Champ d'application	1	
Assurance responsabilité (Assurances L 241-1).....	6	
Réalisation pour autrui (Assurances L 241-2).....	12	
Assurance dommages (Assurances L 242-1).....	15	
Effet (Assurances L 242-1).....	18	
Les assureurs (Assurances L 242-1).....	21	
Promotion (Assurances L 242-2).....	24	
Dérogations (Assurances L 243-1).....	27	
Justifications (Assurances L 243-2).....	30	
Sanctions (Assurances L 243-3).....	33	
Obligation d'assurer (Assurances L 243-4).....	36	
Réassurance (Assurances L 243-5).....	39	
Sanctions pour l'assureur (Assurances L 243-6).....	42	
Résiliations (Assurances L 243-7).....	45	
Action directe (Assurances L 243-7).....	49	
Clauses types (Assurances L 243-8).....	52	

table des matières

Dispositions générales	D	
Décrets (Construction L 111-40).....		1
Entrée en vigueur (Construction L 111-41).....		8
Nature du texte.....		11
Dispositions écartées	E	
Sous-traitance.....		1
Retenues de garantie.....		4
Incompatibilité des assurances dommages et responsabilité		7
Clause compromissoire.....		10
 III LES AUTRES RISQUES		
Travaux avant la réception	F	
Ouvrage après les garanties légales	G	
Tiers	H	
Risques professionnels	I	
Chantiers à l'étranger	J	
 IV LES CHANTIERS OUVERTS AVANT LE 1-1-1979		
Responsabilités	K	
Assurances	L	
Architectes		
Police architecte 77		
Police MAF		
Polices hors GECO		
Autres concepteurs	M	
Polices hors GECO		
Polices "Maîtres d'Oeuvre et Ingénieurs-Conseils"		
Garanties complémentaires		
Entrepreneurs	N	
"décennale entrepreneur"		
"individuelle de base"		
"décennale artisan"		
Garanties complémentaires		
Fabricants	O	
Maîtres d'ouvrage	P	
 V NOTES D'ORIENTATION	Q	
Architecte.....		1
Autre concepteur lié au Maître de l'Ouvrage.....		2
Autre concepteur non lié au Maître de l'Ouvrage.....		3
Constructeur de Maisons Individuelles.....		4
Contrôleur.....		5
Directeur de travaux.....		6
Entrepreneur (construction).....		7
Entrepreneur (équipement).....		8
Expert.....		9
Fabricant.....		10
GIE.....		11
Ingénierie (décret).....		12
Maître d'ouvrage professionnel (voir Promoteur)		
" " non professionnel.....		13
Notaire.....		14
Promoteur.....		15
Sous-traitant.....		16
Technicien.....		17

VI	TEXTES UTILES	R	
	Loi 78-12 - texte de la loi et du projet de loi		
	Titre I Des responsabilités.....		1
	Titre II Du contrôle technique.....		2
	Titre III De l'assurance obligatoire.....		3
	Titre IV Dispositions générales.....		4
	Préparation de la loi 78-12		
	Exposé des motifs		
	Introduction.....		5
	Nouveaux mécanismes.....		6
	Régime de responsabilité.....		7
	Réforme du contrôle.....		8
	Conclusion.....		9
	Liste des travaux préparatoires.....		10
	Extraits de textes codifiés		
	Code Civil (extraits).....		11
	Code de la Construction et de l'Habitation (extraits).....		12
	Code des Assurances (extraits).....		13
	Textes d'application.....		13 bis
	Textes non codifiés		
	Autres lois et décrets.....		14
	Clauses usuelles		
	Clauses usuelles dans les marchés publics		
	Concepteurs.....		15
	Entrepreneurs.....		16
	Clauses usuelles dans les marchés privés		
	Concepteurs.....		17
	Entrepreneurs.....		18
VII	VOCABULAIRE	S	
VIII	GENERALITES SUR L'ASSURANCE		
	Autres assurances obligatoires	T	
	Organisation de l'assurance	U	
	Contrat	V	
IX	RENSEIGNEMENTS PRATIQUES		
	Adresses utiles	W	
	Quelques chiffres	X	
	Tables de concordance	Y	
	Code des Assurances.....		1
	Code de la Construction et de l'Habitation.....		4
X	BIBLIOGRAPHIE	Z	
	INDEX ALPHABETIQUE		

- La loi 78-12 du 4 janvier 1978, complétée par les décrets d'application, modifie profondément la notion de responsabilité dans la construction. En instituant : une **responsabilité de plein droit**, une **garantie de bon fonctionnement** et des **obligations d'assurances**, elle va bouleverser les habitudes et les comportements. Elle va aussi augmenter les charges financières des constructeurs. En outre, à l'égard du maître de l'ouvrage (toute personne physique ou morale qui fait construire, y compris les personnes morales de droit public, collectivités locales, etc.), une obligation d'assurer l'ouvrage a été créée. Le défaut d'assurance peut entraîner des sanctions pénales en dehors des poursuites judiciaires au plan civil.

La loi s'applique à tous les chantiers ouverts à compter du 1^{er} janvier 1979.

- Les auteurs — spécialistes de la garantie construction — ont étudié pour vous cette nouvelle loi. Elle est ainsi présentée article par article, avec pour chacun d'eux, le rappel des travaux préparatoires, un commentaire pratique et une analyse.
- Les professions concernées : architectes, ingénieurs conseils, concepteurs divers, entrepreneurs, fabricants, promoteurs, industriels, maîtres d'ouvrage... pourront ainsi faire le point des modifications que cette nouvelle loi apporte dans le domaine de la construction, au rôle du contrôle technique, ainsi qu'aux responsabilités et assurances.
- Afin que ce **Guide** soit complet, les auteurs ont rappelé la législation, la réglementation et les assurances qui continueront à s'appliquer sur les chantiers ouverts antérieurement au 1^{er} janvier 1979.
- Un système astucieux de numérotation, de renvois et d'indexation permet au lecteur de se retrouver dans ce dédale d'obligations et de garanties à prendre.