

# LOI N° 78-12 DU 4 JANVIER 1978 RELATIVE A RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

( Journal officiel du 5 janvier 1978)

## Titre Premier

### Des responsabilités

Article premier – 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.

*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.** - 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. – ( modifié par l'ordonnance n° 2005-6 58 du 8 juin 2005 )**

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

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

**Art. 1792-3. - ( modifié par l'ordonnance n° 2005-6 58 du 8 juin 2005 )** 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 sa réception.

**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, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou 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 oeuvre 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 (L. n° 90-1129, 19 déc. 1990, art. 2) soit d'exclure la garantie prévue aux articles 1792-3 et 1792-6 (rédaction antérieure 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.

-----  
(1) *La référence à l'article 1792-6 a été ajoutée par l'article 2 de la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990. Dans son ancienne rédaction, l'article 1792-5 rendait d'ordre public les dispositions relatives à la responsabilité décennale et à la garantie biennale de bon fonctionnement. S'y ajoute, depuis la loi du 19 décembre 1990, la garantie de parfait achèvement, soit les cinq derniers paragraphes de l'article 1792-6.*

**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 du 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 le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

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 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.

**Art. 1792-7 – ( ajouté par l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 )** Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipements d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipements, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Art. 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 dix 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.

**Art. 2270-2 – ( ajouté par l'ordonnance n°2005-65 8 du 8 juin 2005 )** Les actions en responsabilité dirigés contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3, par deux ans à compter de cette même réception.

Art. 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.

Art. 5 – La troisième phrase du premier alinéa 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.

Art. 6 –Le paragraphe I 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.

Art. 7 – Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation 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 de ces exigences pendant six mois à compter de sa prise de possession.

## **Titre II**

### **Du contrôle technique\***

- 
- Ces articles ont été intégrés au Code de la construction et de l'habitation (partie législative, Livre I, Titre I, chapitre premier, section VII, art. L.111-23, 111-24, 111-25, 111-26).  
Textes d'application et cahier des clauses techniques générales, voir ci-après à la partie des « décrets ».

Art.8 – Les 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 d'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.

Art. 9 – Le contrôleur technique est soumis, dans la limite de la mission à lui confiée par le maître d'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.

Art. 10 – L'activité du 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.

Art. 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 bâtiment**

Art. 12 – Le titre du livre II du code des assurances est remplacé par les dispositions suivantes :

### **Titre IV**

#### **L'assurance des travaux de construction**

##### **CHAPITRE PREMIER**

L'assurance de responsabilité obligatoire

**Art. L241-1. – ( modifié par l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 )** Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil , doit être couverte par une assurance.

À 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 décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

**Art. L241-2. - ( modifié par l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 )** Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité 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 travaux de construction sont construits en vue de la vente.

## CHAPITRE II

### L'assurance de dommages obligatoires

#### **Art. L242-1 – (modifié par la loi n°89-1014 du 31 décembre 1989 et l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 )**

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 construction, 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, le paiement de la totalité 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.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L 341-4.\* lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.\*\*

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article 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.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1 ou dispensée de cet agrément par application des dispositions de l'article L. 321-4 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. L242-2.** - 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 d, 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.

-----  
*\*L'article L 351-4 relatif à l'assurance des grands risques est ainsi rédigé :*

Sous la seule réserve d'en informer préalablement le ministre chargé de l'Economie et des Finances, toute entreprise d'assurance peut couvrir sur le territoire de la République Française les grands risques en libre prestation de services. Un décret en Conseil d'Etat fixe les documents à produire à l'appui de cette information.

Sont regardés comme grands risques :

1°- Ceux qui relèvent des catégories suivantes :

- a) Les corps de véhicules ferroviaires, aériens, maritimes, lacustres et fluviaux, ainsi que la responsabilité civile afférente aux dits véhicules.
- b) Les marchandises transportées.
- c) Le crédit et la caution, lorsque que le souscripteur exerce à titre professionnel une activité industrielle, commerciale ou libérale, à condition que le risque se rapporte à cette activité.

2°- Ceux qui concernent l'incendie et les éléments naturels, les autres dommages aux biens, la responsabilité civile générale et les pertes pécuniaires diverses, lorsque le souscripteur exerce une activité dont l'importance dépasse certains seuils définis par décret en Conseil d'Etat.

*Est considéré comme « grand risque », selon l'article R 351-1 du Code des assurances (décret n°90.700 du 8 août 1990, J.O.9.8.1990, p.9656), celui dont le souscripteur remplit au moins deux des trois conditions suivantes :*

1° Le total de son dernier bilan est supérieur à 6,2 millions d'unités de compte de la Communauté économique européenne ;

2° Le montant de son chiffre d'affaires du dernier exercice est supérieur à 12,8 millions d'unités de compte de la communauté économique européenne ;

3° Le nombre de personnes qu'il a employées en moyenne au cours du dernier exercice est supérieur à 250.

Si le souscripteur fait partie d'un ensemble d'entreprise soumises à une obligation de consolidation comptable, les seuils mentionnés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus sont appliqués sur une base consolidée.

*\*\* Sur les modalités d'application et d'interprétation de cet alinéa, voir la réponse ministérielle (Roland Blum) figurant au présent code à la rubrique « Assurance Dommages-ouvrage », chapitre : « Obligation d'assurance ».*

## CHAPITRE III

### Dispositions communes

**Art. L243-1.** - Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'État lorsqu'il construit pour son compte. (Deuxième phrase supprimée, L. n° 89-1014, 31 déc. 1989, art. 47-II et 60).

**Art. L243-1-1 ( inséré par Ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 du 9 juin 2005)**

I. - Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

II. - Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

**Art. L243-2.** - Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites 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. L243-3.** - Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à 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. L243-4.** - 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'État.

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. L243-5.** - 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. L243-6.** - 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 du présent code.

**Art. L243-7.** - 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 obligatoires prévues par le présent titre.

Les victimes des 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. L243-8.** - 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.

## **Titre IV**

### **Dispositions générales\***

Art. 13 – Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités d'application de la présente loi.

Art. 14 – La présente loi entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1979 et s'appliquera aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture aura été établie postérieurement à cette date.

-----  
\* Textes d'application, voir :

- décret n° 78-1093 du 17 novembre 1978 – Assurance ; justification ; Bureau central de tarification
- décret n° 78-1146 du 7 décembre 1978 – Contrôle technique ; agrément.
- décret du 30 octobre 1992 portant cahier des clauses techniques générales applicables aux marchés de contrôle technique.