

# Réparation des désordres provoqués par la sécheresse

*Les sols argileux, sous l'effet de leur dessiccation puis de leur réhydratation sont soumis à des tassements différentiels. La répétition de ces phénomènes tendant à déstabiliser les constructions, celles-ci seront confortées afin d'éviter l'aggravation des désordres, voire leur ruine. Interviendra alors le géotechnicien afin de déterminer ces travaux confortatifs à l'issue d'une campagne de reconnaissance géotechnique.*

## Reconnaissance géotechnique

Cette reconnaissance nécessitera des forages du sol dans l'emprise de la construction complétés par des prélèvements d'échantillons (des carottes) destinés à être analysés par le laboratoire.

Des essais in situ seront réalisés avec des appareils spécifiques :

- le pénétromètre (mesure de la résistance du sol);
- le pressiomètre (évaluation de la compressibilité latérale du sol);
- le scissomètre (mesure par torsion de la résistance mécanique d'un sol argileux).

A l'issue de ces résultats le géotechnicien déterminera un sol résistant insensible aux déformations naturelles (dessiccation, réhydratation) apte à supporter les charges de la construction.

Ce sol étant généralement profond, il est exclu de prolonger les fondations existantes (c'est à dire les reprendre en sous-oeuvre) afin de les ancrer dans le sol retenu tant les difficultés techniques et le coût de l'opération s'avèreraient conséquents.

Dans la plupart des cas, le géotechnicien reprendra l'immeuble en sous-oeuvre en utilisant des micropieux.

## Les micropieux

Un micropieu est une fondation profonde réalisée dans un forage de faible diamètre, généralement inférieur à 25 cm.

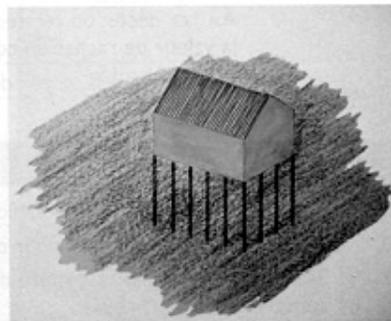
Le forage équipé d'une armature métallique, rempli de mortier est scellé à sa tête dans la fondation.

La pointe du micropieu est ancrée dans le sol déterminé par le géotechnicien.

Finalement, la construction reposera sur une série de micropieux dont l'écartement dépendra des caractéristiques du sol, de la qualité des fondations, du poids de l'ouvrage, de la longueur des micropieux et des efforts parasites supportés par ces derniers.

Ci-après, le schéma de principe d'un ouvrage repris en sous-oeuvre par micropieux.

Toutefois, en règle générale, les micropieux sont assortis d'une légère inclinaison vers l'intérieur de la construction.



## Poursuite des désordres

Les micropieux réalisés, il arrive parfois que la construction ne se stabilisant pas, les désordres se poursuivent et s'amplifient.

Cette aggravation provient généralement de la volonté de l'entrepreneur à diminuer la longueur des micropieux, bien sûr, sans en faire état, afin d'en tirer profit.

Par conséquent, les micropieux ainsi réalisés dans un sol sensible aux variations volumiques en subiront les aléas.

Toutefois, il est possible de dénoncer cette "tricherie" en auscultant les micropieux sans les retirer du sol.

Deux méthodes d'auscultation basées sur la propagation d'ondes vibratoires dans les micropieux permettent de contrôler la longueur :

- méthode par impédance;
- méthode par réflexion.

Ces investigations compte tenu des difficultés à les réaliser et de l'interprétation délicate des résultats ne peuvent être confiées qu'à des entreprises spécialisées dans ces recherches.

## Point durs

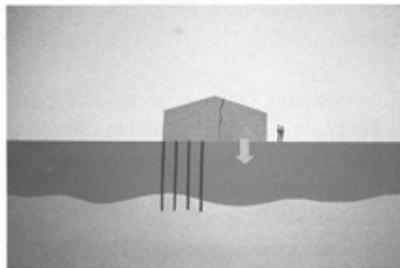
Une campagne de micropieux doit absolument intéresser l'ensemble des fondations des murs porteurs de la construction : murs extérieurs et murs de refend. Parfois la fissuration du bâtiment intéresse seulement une partie de l'ouvrage.



Certains experts proposent alors l'exécution de micropieux uniquement dans la zone fissurée.

Cela, d'ailleurs, afin de minimiser le coût des travaux dans l'intérêt de leur mandant.

La partie de l'ouvrage reprise en sous-oeuvre par les micropieux constituant un "point dur" sera stable. En revanche, la fondation de la partie non reprise en sous-oeuvre sera toujours soumise aux



aléas de la dessiccation et de la réhydratation de son sol d'assise. Il se produira ainsi une rupture entre la partie

rigidifiée et la partie exposée aux tassements différentiels.

Reprendre en sous-oeuvre les fondations d'une construction à l'aide de micropieux nécessite impérativement l'intervention du géotechnicien. En outre, ne jamais perdre de vue que la réalisation d'une campagne de micropieux exige compétence et intégrité de la part de l'entrepreneur. ■

Serge Jacquet

## L'étendue de la réparation des dommages causés par la sécheresse

La réparation des dommages causés aux immeubles par les effets de la sécheresse peut être prise en charge sur un double fondement :

- soit par l'assurance "**Multirisques habitation**" couvrant les risques de catastrophes naturelles qui concernent tous les immeubles quelle que soit la date de leur construction. Cette assurance est appelée "Garantie catastrophes naturelles" ;

- soit par l'assurance dite "**Garantie décennale**" des constructeurs (articles 1792 et suivants du Code civil), si l'immeuble est encore couvert à ce titre, c'est-à-dire s'il a moins de dix ans d'âge (Cf. article de Maître Olivier Léridon paru dans la précédente revue).

Il convient d'ajouter que le propriétaire de l'immeuble doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance garantissant, en dehors de toutes recherches des 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 du Code civil,

c'est-à-dire une assurance "**Dommages-ouvrage**".

✓ **Examinons maintenant quelle est l'étendue de la réparation du préjudice subi par la victime d'un immeuble sinistré.**

Les grands principes du droit français, élaborés par la Doctrine et la Jurisprudence, se résument comme suit :

● L'objet de la réparation est de "replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu" ;

● **La réparation en nature**, lorsqu'elle est possible (remise des choses en l'état quelle que soit l'importance du sinistre), est privilégiée par les juges du fond sur la **réparation par équivalent** (réparation financière ou remise d'un bien équivalent).

● La réparation porte sur l'entier dommage de la victime – évaluée par expert – sous la condition toutefois que cette victime n'ait commis aucun acte susceptible de limiter son droit à indemnisation.

● **La réparation intégrale**, accordée par les juges du fond, tend à remettre la victime dans la même situation d'avant le sinistre.

La remise en état tient compte des désordres futurs mais certains, des préjudices annexes et des troubles de jouissance auxquels s'ajoutent ceux causés par l'exécution des travaux de réparation.

● La déduction de l'indemnisation pour cause de vétusté de l'immeuble a été écartée par la jurisprudence. Il s'agit là d'un sujet qui a été longuement débattu.

En effet, la Cour de cassation, tant en ce qui concerne les abattements pour vétusté **que** la prise en compte des plus-values immobilières pour amélioration, a rejeté toutes déductions :

- En ce qui concerne l'abattement pour vétusté, la Cour de cassation a approuvé le juge du fond d'avoir retenu que "déduire des frais de la remise en état le coefficient de vétusté correspondant à l'âge du bâtiment ne replacerait pas la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit puisqu'elle supporterait alors injustement une dépense supplémentaire rendue nécessaire par la faute du tiers" (Cass., 2ème Chambre civile, 16 décembre 1970, Bulletin Civil II, n° 346) ;

- Quant aux plus-values pour amélioration, la Cour de cassation approuve les juges du fond lorsqu'ils incluent dans l'indemnité les sommes nécessaires aux travaux propres à empêcher la réapparition des désordres, y compris le coût de ceux qui auraient dû peser sur le maître de l'ouvrage s'ils avaient été prévus par les constructeurs (Assemblée Plénière de la Cour de cassation du 7 février 1986, Bulletin Assemblée Plénière n° 2) (voir ci-après la pose des micro-pieux) ;

- S'agissant de l'absence d'ouvrage, la Cour de cassation approuve également les juges du fond de réaliser au titre de travaux confortatifs, des ouvrages ou parties d'ouvrage non prévues à l'origine, ceux-ci ne constituant pas un avantage pour le maître de l'ouvrage, même si ce dernier aurait dû normalement financer ces ouvrages si ceux-ci avaient été prévus dès l'origine.

Dans les trois cas ci-avant énoncés, l'enrichissement de la victime est réelle mais n'est point contestable car il rentre dans le cadre de la réparation intégrale sous les conditions toutefois :

- qu'elle soit rendue nécessaire pour éviter de rendre l'immeuble impropre à sa destination ou éviter la réapparition des désordres ;
- que le mauvais état de l'immeuble ne soit pas dû à son défaut d'entretien ;
- qu'il n'y ait pas eu immixtion fautive de la victime lors des opérations de construction, victime qui doit être notoirement compétente en matière de bâtiment.

✓ La victime de l'immeuble sinistré lorsque celui-ci a moins de dix ans d'âge et relève donc de la **garantie décennale des constructeurs**, dispose, pour se faire indemniser, d'un **droit absolu d'option** entre l'assurance qui garantit les catastrophes naturelles (police "Multirisques habitation") et la garantie "Dommages ouvrage".

La Doctrine recommande cette dernière garantie dans l'attente, souvent fort longue, d'une éventuelle publication

d'un arrêté de catastrophes naturelles au Journal Officiel.

Effectivement, dans le cadre de la garantie "Dommages ouvrage", l'indemnisation interviendra après une expertise diligentée par des experts-construction qui sont compétents et indépendants des compagnies d'assurance, dans des délais plus rapides, sans franchise et sans abattement pour vétusté.

Lorsque l'immeuble sinistré a plus de dix ans d'âge, c'est-à-dire lorsque la garantie décennale a expiré, la victime n'a plus de choix et doit effectuer sa déclaration auprès de l'assureur "catastrophe naturelles", c'est-à-dire son assureur "**Multirisques habitation**".

Les victimes doivent dès lors savoir que l'étendue du dommage réparable est plus large dans le cadre de la garantie décennale puisque, dans ce cadre, il convient de sanctionner le manquement du constructeur à son devoir de conseil. En effet, celui-ci doit proposer au maître de l'ouvrage, et même lui imposer avant d'entreprendre la construction, une étude du sol ou obtenir, en cas de refus, une décharge de responsabilité. Pour que la réparation soit intégrale l'assureur "Garantie décennale" devra, par exemple, prendre en charge la reprise en sous-œuvre des fondations par la pose de micropieux. Cette pose est destinée à consolider les fondations inadaptées à la nature du sol et ne peut pas être considérée comme un enrichissement sans cause de la victime.

**Mise en garde** : certains experts d'assurance tentent de minimiser le coût des travaux au bénéfice de leur mandant : l'assureur. Ils proposent, afin d'éviter le coût d'une reconnaissance géotechnique et le coût d'une campagne de micropieux, de simplement reboucher les fissures de la construction. Ils font signer ainsi un protocole d'accord au maître de l'ouvrage, lequel s'engage à ne point donner de suite judiciaire. La cause des désordres est donc volontairement écartée. ■

Jean Bédos