

J. 159/01-2010

Fiche en
cours de
modification

LES ASSURANCES CONSTRUCTION

Vous allez faire construire une maison, réaliser des travaux de restauration ou de rénovation, acheter un appartement : la loi Spinetta du 4 janvier 1978 (articles 1792 et suivants du code civil) sur l'assurance construction vous protège.

Cette loi définit l'étendue de vos garanties et institue une double obligation d'assurance. Tous ceux qui construisent ou qui participent à la réalisation de la construction doivent souscrire une assurance « responsabilité ». Les personnes qui font construire souscrivent une assurance « dommages-ouvrage », qui a un rôle de préfinancement des travaux de réparation des désordres.

Toutes les assurances, qu'il s'agisse des assurances de responsabilité ou des assurances dommages-ouvrage, doivent être souscrites avant le commencement des travaux, par le professionnel ou par le maître de l'ouvrage. Les personnes assujetties qui n'ont pas satisfait à l'obligation de souscrire une assurance encourent des sanctions pénales prévues à l'article L. 243-3 du code des assurances. Cependant, ces sanctions ne s'appliquent pas au particulier qui fait construire un logement pour l'occuper ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint, mais attention en cas de vente dans le délai de dix ans.

Afin de faciliter votre lecture, vous pouvez consulter notre lexique de l'assurance construction : fiche pratique INC J. 118, téléchargeable via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.

LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Les risques liés à des travaux de construction relèvent tout naturellement de la responsabilité des entreprises intervenant sur le chantier. Il existe en droit français plusieurs sources de responsabilité des constructeurs. Il convient donc dans un premier temps de connaître les intervenants responsables avant d'envisager les sources de responsabilité des entreprises de construction.

QUELS SONT LES INTERVENANTS RESPONSABLES ?

Plusieurs catégories d'intervenants sur un chantier sont soumises à la présomption de responsabilité des constructeurs découlant des articles 1792 et suivants du code civil. L'article 1792-1 du code civil indique qu'il s'agit :

- de l'ensemble des intervenants liés au maître d'ouvrage (celui qui fait construire) par un contrat de louage d'ouvrage (on parle alors de locateurs d'ouvrage) ;
 - de toute personne vendant, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
 - du mandataire du maître d'ouvrage accomplissant une mission assimilable à celle de locateur d'ouvrage.
- On peut, à partir de ce texte, faire une liste des principaux intervenants soumis à la présomption de responsabilité des constructeurs :
- les architectes ;
 - les constructeurs de maisons individuelles ;
 - les bureaux d'étude technique (sol, béton, structure, électricité...)

- les entrepreneurs ;
- les promoteurs ;
- les contrôleurs techniques ;
- le mandataire du maître d'ouvrage ;
- le propriétaire vendant l'ouvrage dans le délai de dix ans suivant la réception.

Les fabricants et personnes assimilées¹ sont soumis à la présomption de responsabilité des constructeurs s'agissant des éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire (Epers) et ce en application de l'article 1792-4 du code civil. Un Epers s'entend d'un «*élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance*». À titre d'exemple, ont été considérés comme Epers un plancher chauffant² ou une coque de piscine en polyester³.

LES GARANTIES LÉGALES DES CONSTRUCTEURS

Les constructeurs sont présumés responsables des désordres affectant la construction, même si les désordres résultent d'un vice du sol. Ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité que s'ils prouvent que le désordre est imputable à une cause étrangère⁴.

On peut distinguer trois types de garanties.

La garantie de parfait achèvement d'un an

Les désordres qui apparaissent dans le délai d'un an suivant la réception doivent être signalés au constructeur, qui est tenu de les reprendre au titre de la garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil).

La garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres : ceux qui sont relevés au cours de la réception et ceux qui se révèlent dans le délai d'un an. Elle couvre également les vices de conformité. Ainsi, tout élément ne correspondant pas à ce qui a été prévu contractuellement avec le constructeur et qui serait constaté dans le délai d'un an à compter de la réception doit être repris par le constructeur à ses frais. Cela signifie que cette garantie peut cohabiter avec la responsabilité décennale, selon la nature des désordres⁵.

- Pour la reprise des réserves, un délai doit être fixé d'un commun accord avec le constructeur (soixante à quatre-vingt-dix jours au maximum).
- Si ce délai n'est pas respecté, vous devez lui envoyer une lettre le mettant en demeure de tenir les engagements qu'il a pris s, en lui fixant un dernier délai. En l'absence de réponse à votre lettre ou d'accords sur la reprise des travaux, faites intervenir votre assureur dommages-ouvrage. Ce dernier interviendra pour les dommages de nature décennale mais également pour

d'autres dommages en fonction des garanties que vous avez souscrites.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement

Les éléments d'équipement de l'ouvrage sont soumis à une garantie contractuelle de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception (article 1792-3 du code civil).

Il s'agit des éléments d'équipement du logement qui sont dissociables, c'est-à-dire qu'ils peuvent être retirés sans que cela porte atteinte à leur support.

Exemple : portes intérieures, appareils mécaniques ou électriques (chauffe-eau), gouttières, volets...

La garantie décennale

Vous bénéficiez d'une garantie de dix ans (garantie décennale) à compter de la réception pour les désordres affectant :

- La solidité des ouvrages (article 1792 du code civil).

Il s'agit ici des éléments de fondation, de voirie et de réseau (à usage privé), de structure, de clos, de couvert et d'étanchéité.

L'atteinte à la solidité ne couvre pas seulement les hypothèses d'effondrement de l'ouvrage. À partir du moment où la pérennité de celui-ci est compromise, la responsabilité du ou des constructeurs pourra être engagée.

Exemples : les ouvrages d'ossature de l'édifice, les éléments porteurs, les ouvrages de fondations, même si les dommages proviennent d'un vice du sol.

- Un élément constitutif ou un élément d'équipement rendant l'ouvrage impropre à sa destination (article 1792 du code civil).

C'est aux juges du fond qu'il revient de caractériser l'impropriété à la destination. Ces derniers retiennent une appréciation au cas par cas de la notion⁶. Ainsi, pour un même désordre, il pourra ou non y avoir impropriété à la destination selon la nature de l'ouvrage et l'usage qui doit pouvoir en être fait.

On peut tout de même citer quelques exemples issus de la jurisprudence : revêtement de mur qui assure l'étanchéité, isolation phonique, travaux de plomberie, installation du chauffage, éléments mobiles tels que menuiseries extérieures⁷, portes palières...

- La solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment faisant indissociablement corps avec des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (article 1792-2 du code civil).

L'article précise qu'un élément d'équipement est indissociable lorsque «*sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage*».

¹ Importateur et/ou entreprise ayant fait figurer son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif sur le produit.

² Cass. civ. III, 25 juin 1997, *Bull. civ. III* n° 150.

³ Cass. civ. III, 17 juin 1997, *Bull. civ. III* n° 126.

⁴ Terme juridique désignant tout fait ou tout événement qui, intervenant dans la réalisation d'un dommage avec le triple caractère d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité, constitue une cause d'exonération de la responsabilité délictuelle ou contractuelle (source : *Vocabulaire juridique*, Gérard Cornu, éd. PUF).

⁵ Cass. civ. III, 4 février 1987 : *Bull. civ. III* n° 16, p. 22. L'arrêt précise que «*les dispositions de l'article 1792-6 du code civil ne sont pas exclusives de l'application des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du même code*».

⁶ Voir notamment Cass. civ. III, 24 février 2009, pourvoi n° 08-12536 concernant une rampe de parking. Les demandeurs considéraient la pente trop importante mais les juges du fond ont souverainement retenu que la pente était conforme aux normes NF, qu'il était impossible d'en construire une avec une pente plus faible et qu'il n'y avait pas d'obstacle à l'utilisation en l'état du parking. Il s'agissait donc en l'espèce d'un «*simple inconvénient*» et non d'une impropriété à la destination.

⁷ Cass. civ. III, 10 avril 1996 – *Bull. civ. III* n° 100. La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel au motif que les juges n'ont pas recherché si les vices atteignant des éléments d'équipement dissociables (défaut d'étanchéité à l'air des menuiseries) ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination.

La réception des travaux

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.

Que devez-vous constater lors de la réception ?

Lors de la réception, qui peut être amiable ou judiciaire (cette deuxième modalité intervient si l'ouvrage est habitable*), le maître de l'ouvrage constate :

- l'achèvement des travaux réalisés par l'entreprise présente ;
- leur conformité aux documents contractuels (plans, devis et notice descriptive...), aux règlements et au permis de construire ;
- leur bonne exécution.

La réception des travaux est un acte contradictoire : les parties au contrat doivent être présentes (ou représentées) et signer le procès-verbal de réception.

À quel moment a-t-elle lieu ?

Lorsque la construction est achevée, le constructeur doit vous inviter à procéder à la réception.

Si la maison est achevée et que le constructeur ne vous convoque pas, vous pouvez provoquer la réception en lui fixant vous-même un rendez-vous. S'il refuse de venir, vous saisissez le juge des référés du lieu de la construction.

Que relate le procès-verbal de réception ?

Vous devez noter, dans le procès-verbal de réception, tous les désordres que vous constatez ainsi que les vices de conformité. Il importe peu que le maître d'œuvre soit ou non d'accord avec les réserves que vous formulez. En effet, le procès-verbal de réception n'est pas le constat d'un accord sur le bien-fondé de vos réserves.

À noter : vous pouvez vous faire assister d'un technicien ou de toute autre personne de votre choix.

Le vendeur professionnel peut également procéder à la réception dans le cadre d'une vente sur plan avec les entreprises concernées. Vous disposez alors d'un délai d'un mois à compter de l'entrée dans les lieux pour lui notifier vos réserves.

Pouvez-vous refuser la réception ?

La réception étant un constat, vous ne pouvez en principe refuser la réception d'une construction achevée comportant quelques désordres.

Cependant, vous avez la possibilité de refuser la réception dans quelques cas :

- si tous les travaux ne sont pas exécutés ou achevés ;
- si les désordres sont trop nombreux ou trop importants ;
- si le constructeur refuse d'inscrire vos réserves.

La réception peut-elle être tacite ?

La réception expresse est à favoriser. Cependant, dans certains cas, elle peut se réaliser tacitement en raison des circonstances. Les juges apprécient, de façon hétérogène, les éléments afin de déterminer si une réception implicite a eu lieu.

Elle peut être caractérisée par le fait que le maître d'ouvrage ait accepté, de façon non équivoque, l'ouvrage immobilier.

Néanmoins, les juges reconnaissent difficilement la réception tacite. Ainsi ils ont pu considérer que la seule prise de possession peut être insuffisante pour caractériser la réception tacite**.

En tout état de cause, l'absence de prise de possession des lieux et l'absence de règlement ne caractérisent généralement pas une réception tacite***.

Quels sont les effets de la réception ?

La réception des travaux marque le point de départ des délais des différentes garanties qui couvrent votre construction !

Que faire en cas de réserves ?

Vous devez exiger qu'un délai soit fixé pour la reprise des désordres (soixante à quatre-vingt-dix jours maximum) et transmettre le procès-verbal de réception à l'assurance dommages.

* Cass. civ. III, 27 janvier 2009, n° 07-17 563 et Cass. civ. III, 19 mai 2009, n° 08-16 200.

** CA Aix en Provence, 3^e chambre, 19 février 2009, Juris-data n° 003421.

*** CA Bordeaux, 1^{re} chambre, 12 mars 2009, Juris-data n° 376872.

Exemples : travaux de réfection d'un enduit de façade⁸, dallage scellé⁹, ou encore installation de climatisation sous réserve que le caractère indissociable puisse être retenu.

La garantie décennale ne saurait s'appliquer aux désordres apparents à la réception, sauf s'ils ne sont pas révélés dans toute leur ampleur.

Attention : les éléments d'équipement « dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage » ne relèvent pas de la responsabilité des constructeurs au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du code civil (article 1792-7 du code civil).

QUELLES AUTRES SOURCES DE RESPONSABILITÉ POUR LES CONSTRUCTEURS ?

Il est important de noter que les garanties légales des constructeurs, définies précédemment, doivent être mises en œuvre en priorité. Autrement dit si, par exemple, la responsabilité décennale du constructeur peut être retenue, c'est sur ce fondement que l'action devra être menée et non sur un fondement contractuel. À défaut, il est tout à fait possible d'engager la responsabilité du constructeur sur le fondement contractuel ou délictuel.

En effet, la nature du dommage ou du lien entre la victime et le responsable peut faire obstacle à la mise en jeu de garanties légales.

En voici quelques exemples.

Responsabilité contractuelle

Les désordres intermédiaires

Ils sont ainsi nommés parce qu'ils ne peuvent être classés dans la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement ni dans la garantie décennale, car ils ne répondent pas aux critères.

Ainsi, des peintures qui n'ont qu'un rôle esthétique ne sont pas classées parmi les équipements d'une construction. Cependant, la réfection totale des peintures d'une maison ou d'un logement représente une forte somme que le client trouverait anormal de supporter.

Il peut aussi s'agir de fissures multiples ou des décollements d'enduits sans gravité, de l'usure anormale de l'émail du carrelage, des éclats de béton.

Contrairement aux garanties légales, pour bénéficier d'une indemnisation ou d'une réparation, le client devra prouver une faute du constructeur : erreur de conception, manquement aux règles de l'art.

Le défaut de conformité

Lorsqu'un point du contrat ou du descriptif n'est pas respecté, il peut en résulter un désordre. Exemple : le drainage du sol était prévu mais n'a pas été exécuté, d'où des infiltrations dans le logement. C'est un désordre couvert par la garantie décennale obligatoire si l'ensemble des critères nécessaires à la mise en jeu de la garantie décennale sont réunis. Si le défaut de conformité n'entraîne pas de désordre ou si le caractère décennal n'est pas retenu, le professionnel doit quand même un dédommagement à son client sur le fondement de sa responsabilité contractuelle.

Responsabilité délictuelle

On peut ici en premier lieu penser aux actions intentées par le maître d'ouvrage contre un sous-traitant. En effet, aucun rapport contractuel ne les liant, l'action engagée sera nécessairement de nature délictuelle.

On peut aussi envisager l'hypothèse du trouble anormal du voisinage. Si un voisin subit des nuisances particulièrement importantes (bruits, poussières...), il ne peut s'appuyer sur les garanties légales des constructeurs, à défaut de rapport contractuel avec ces derniers. En revanche, la responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée à hauteur du préjudice subi, sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une faute. Le maître d'ouvrage condamné à indemniser ses voisins pourra en général exercer une action contre le ou les constructeurs à l'origine des troubles afin d'obtenir le remboursement de tout ou partie de l'indemnité versée.

Dans quel délai agir ?

Si la question de la prescription était claire dans la loi s'agissant des garanties légales des constructeurs, la jurisprudence avait dû intervenir pour les autres sources de responsabilité. C'est ainsi, par exemple, qu'elle avait fixé à dix ans à compter de la réception le délai pour agir en cas de dommages intermédiaires, alors que ce délai aurait pu être de trente ans s'agissant d'un cas de responsabilité contractuelle pour faute.

Depuis la loi du 18 juin 2008, la question des délais de prescription a été considérablement simplifiée. Cette loi a introduit l'article 1792-4-3 du code civil qui dispose que « les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ». Certains doutes existent quant au champ d'application du texte, notamment s'agissant de la responsabilité des fabricants ou encore des troubles du voisinage. Dans l'attente de réponses de la jurisprudence, il est conseillé d'exercer toute action contre un constructeur ou un sous-traitant dans un délai de dix ans à compter de la réception.

QUELLES SONT LES ASSURANCES À SOUSCRIRE LORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION ?

Il faut ici distinguer les assurances souscrites par l'entrepreneur de celles souscrites par le maître d'ouvrage, sachant que, dans un cas comme dans l'autre, seule la garantie décennale devra être obligatoirement souscrite.

Bon à savoir : même si l'entreprise ne peut justifier d'une assurance, elle doit néanmoins répondre des différents cas de responsabilité énoncés précédemment.

⁸ CA de Lyon, 16 mars 2004 – n° RG 02/04879. En l'espèce, il est retenu que l'enduit faisait indissociablement corps avec l'ouvrage, « notamment par le fait qu'il inclut un grillage fixé mécaniquement au substrat initial » et qu'il y avait à terme un risque d'effondrement de l'ouvrage. La responsabilité décennale du constructeur était donc engagée.

⁹ CA de Nancy, 8 septembre 2008 – n° 08/1903. Les juges déduisent des constatations de l'expert que le dallage était scellé par mortier, il faisait donc indissociablement corps avec l'ouvrage. Ce dallage étant affecté d'un désordre de nature décennale, la responsabilité du constructeur est engagée.

LES ASSURANCES OBLIGATOIRES

Du constructeur

En application de l'article L. 241-1 du code des assurances, « 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 à propos des travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance ».

Cela signifie que tout constructeur (cf. définition p. 1) doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité civile décennale pour des travaux portant sur des ouvrages de bâtiment.

Si le constructeur ne respecte pas ses obligations, il s'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à six mois d'emprisonnement et 75 000 € d'amende.

Comme nous le verrons par la suite, l'étendue des garanties est très réglementée, il en va différemment des assurances facultatives.

Du maître d'ouvrage

En application de l'article L. 242-1 du code des assurances, « 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 celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature 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 ».

Ce texte impose donc la souscription d'un contrat d'assurance, appelée assurance dommages-ouvrage (DO) couvrant les travaux de réparation des dommages de nature décennale subis par le propriétaire de l'ouvrage au jour du sinistre. Cette assurance garantit les mêmes dommages que l'assurance souscrite obligatoirement par l'entrepreneur. Elle va permettre un pré-financement des travaux de réparation. À charge ensuite pour l'assureur dommages-ouvrage de se retourner contre le ou les constructeurs responsables des dommages.

Cette assurance doit donc être distinguée :

- de l'assurance de responsabilité décennale, qui couvre les mêmes dommages, mais est souscrite par le constructeur.
- de l'assurance multirisques habitation qui garantit un bien déjà construit pour des dommages de type vol, incendie, dégât des eaux, responsabilité civile...

Les personnes assujetties qui n'ont pas satisfait à l'obligation de souscrire une assurance encourent des sanctions pénales prévues à l'article L. 243-3 du code des assurances. Cependant, ces sanctions ne s'appliquent pas au particulier qui fait construire un logement pour l'occuper ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint, mais attention en cas de vente dans le délai de dix ans.

Dans un cas comme dans l'autre

Il convient d'observer que certains travaux sont exclus de l'obligation d'assurance, conformément à l'article L. 243-1-1 du code des assurances, tels que les ouvrages maritimes et leurs éléments d'équipement. Les parcs de stationnement ou les câbles, ouvrages

de transport ou ouvrages sportifs non couverts en sont également exclus, s'ils ne sont pas accessoires à un ouvrage soumis.

A contrario, l'installation d'une piscine « en kit », dans un jardin, qui nécessite la création d'une fosse, la constitution d'une assise en sous-œuvre et la réalisation d'un dallage en pourtour, constitue un ouvrage relevant de la garantie décennale¹⁰. Cette solution a également été adoptée à l'occasion de désordres affectant une dalle de béton, destinée à recevoir une piscine en kit et qui s'est fissurée peu de temps après la réception des travaux¹¹.

Attention, la piscine peut parfois être qualifiée d'Epers, lorsqu'elle est conçue pour répondre à des besoins spécifiques et particuliers (cf. page 1, « Quels sont les intervenants responsables »).

LES ASSURANCES FACULTATIVES

Du constructeur

Les cas de responsabilités des constructeurs, autres que la responsabilité décennale, peuvent être couverts par des assurances facultatives. L'entrepreneur est donc libre ou non de les souscrire.

Généralement, un minimum de garanties facultatives sont souscrites au regard des risques financiers potentiellement importants pour le constructeur. On peut ici penser aux garanties :

- de bon fonctionnement ;
- de parfait achèvement ;
- des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage garanti.

Du maître d'ouvrage

S'agissant de travaux effectués au domicile de particuliers, il est possible de souscrire un certain nombre d'assurances facultatives afin, notamment, de prévenir l'impossibilité d'agir contre le constructeur ou son assureur (entreprise disparue, pas assurée et insolvable...).

En effet, en l'absence d'assurance ou de possibilité d'agir directement contre le constructeur, le client supportera seul le préjudice subi si l'entreprise ne peut pas payer ou si elle a disparu. Il convient aussi de penser aux dommages causés à des tiers par la construction.

Les dommages pouvant être couverts sont les mêmes que pour les constructeurs :

- dommages qui relèvent de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement ;
- dommages immatériels (perte de loyers, préjudice divers) ;
- dommages au mobilier ;
- dommages aux existants.

Attention : ces garanties ne sont pas réglementées par des dispositions spécifiques du code des assurances. Ainsi des plafonds, franchises ou exclusions de garantie peuvent tout à fait être prévues au contrat.

¹⁰ Cass. civ. III, 23 juin 1999, n° 97-21964, Thureau c/ UAP.

¹¹ CA Dijon, 9 septembre 1993, AXA Assurances c/ de Milleville.

Le cas particulier des travaux sur existants

Les travaux sur existants sont des travaux portant sur tout ou partie d'un ouvrage préexistant à l'opération de construction considérée. Lorsque vous faites ouvrir un mur porteur, rehausser une construction, rénover un immeuble ancien de façon importante, des calculs sont normalement effectués pour vérifier que la solidité de la construction ancienne n'est pas compromise, cependant des dommages peuvent affecter les existants. Il convient donc de souscrire des garanties adaptées dans ce type de situations.

En effet, l'obligation d'assurance ne s'applique pas aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux, qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles (article L. 243-1-1 du code des assurances). La garantie due par l'assureur décennal ou en dommages-ouvrage est limitée aux ouvrages anciens qui sont totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et deviennent ainsi techniquement indivisibles, les autres ne pourront relever que d'assurances facultatives. Il sera parfois difficile de déterminer la catégorie des existants concernés par cette exclusion.

Votre assureur pourra vous proposer une assurance complémentaire mais facultative pour couvrir les parties anciennes de la construction non incorporées. Les assureurs se sont, en effet, engagés à mettre en place une assurance facultative de dix ans couvrant les dommages pouvant les affecter. Demandez davantage de précisions à votre assureur, vous éviterez ainsi certaines déconvenues en cas de sinistre.

VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage est une assurance de préfinancement, qui doit être obligatoirement souscrite par les personnes définies ci-après. Elle assure, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale, puis se retourne ensuite à l'encontre des responsables.

DEVEZ-VOUS SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ?

Conformément à l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation et à l'article L. 242-1 du code des assurances, toute personne, qui fait réaliser des travaux de construction, en qualité de maître de l'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. En effet, d'après les clauses types prévues à l'annexe 2 de l'article A. 243-1 du code des assurances¹², l'assuré se définit comme « le souscripteur et les propriétaires successifs de l'ouvrage au bénéfice desquels est souscrit le contrat ». En d'autres termes, seul le propriétaire de l'ouvrage au jour du sinistre pourra prétendre au bénéfice des garanties légales dues par les constructeurs.

Plusieurs situations peuvent être à l'origine de la souscription de cette assurance

1. Vous faites construire ou vous rénovez : vous êtes le maître de l'ouvrage

Le particulier qui fait réaliser des travaux de construction est considéré comme maître de l'ouvrage et, à ce titre, doit souscrire une assurance dommages. Par exemple : vous avez signé un contrat de construction d'une maison individuelle avec un

entrepreneur, suivant le plan que vous lui avez soumis – ou avec un constructeur qui vous a proposé un modèle type de maison – à édifier sur un terrain vous appartenant.

2. Vous achetez un bien « déjà construit » :

Vous achetez par l'intermédiaire d'un vendeur professionnel

C'est le vendeur qui est le maître de l'ouvrage.

Exemple : vous avez signé un contrat de vente pour :

- un logement en cours de construction ;
- un logement vendu clés en main ;
- un logement ayant moins de dix ans.

Le vendeur a souscrit une assurance dommages et une assurance responsabilité. Le bénéfice de l'assurance dommages vous sera transmis lorsque vous prendrez possession de votre logement.

Vous achetez une maison ou un appartement ayant moins de dix ans à un particulier :

- Vous achetez un pavillon : l'assurance dommages que votre vendeur a contractée vous est transmise le jour de la vente.
- Si votre revendeur n'a pas souscrit d'assurance au moment de la construction, il est tenu de la souscrire pour le temps de la garantie restant à courir.
- Si vous achetez un appartement, vous vous trouvez dans la même situation que votre vendeur. Vous bénéficiez de l'assurance contractée par le vendeur professionnel qui était le maître de l'ouvrage.

L'acte de vente doit préciser si une assurance a été souscrite (article L. 243-2 du code des assurances). Demandez aussi que soient précisés :

- la date à laquelle la réception a été effectuée ;
- le nom et l'adresse des assurances souscrites.

¹² Clauses devant obligatoirement être insérées dans les contrats, en l'occurrence, dans le contrat dommages-ouvrage.

Vous achetez une maison à un particulier qui a construit lui-même sa maison

Au jour de la vente, votre vendeur devra justifier avoir souscrit une assurance responsabilité ainsi qu'une assurance dommages.

3. Vous vendez une maison ayant moins de dix ans

Toute personne qui construit ou fait construire et qui vend après achèvement dans les délais de la garantie décennale est responsable d'éventuels désordres constatés par son acheteur.

Deux situations se présentent : vous avez fait construire et vous étiez donc maître de l'ouvrage, ou vous avez construit et vous étiez constructeur.

• Vous avez fait construire : vous prenez des risques si vous ne souscrivez pas l'assurance dommages-ouvrage. S'il s'avère que l'entreprise n'était pas assurée et était insolvable, vous serez seul à assumer le prix de la reprise des désordres jusqu'à la fin de la garantie décennale.

• Vous avez construit vous-même votre maison : vous êtes dans la même situation qu'un constructeur professionnel. Vous devez souscrire la double assurance responsabilité et assurance dommages.

LA SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Quand doit être souscrite l'assurance dommages-ouvrage ?

L'assurance doit être souscrite avant le commencement des travaux. Préalablement à la conclusion du contrat, l'assureur vous demandera de compléter une proposition d'assurance, au sein de laquelle vous déclarerez le risque encouru. Il est utile d'observer que la proposition d'assurance n'engage ni l'assuré ni l'assureur, selon l'article L. 112-2 du code des assurances.

En fonction des réponses, la compagnie peut accepter ou refuser de vous garantir. S'il vous répond positivement, l'assureur vous adressera la police d'assurance ou une note de couverture.

L'assureur pourra vous demander de lui communiquer les attestations d'assurance responsabilité des personnes qui participent à la construction (maître d'œuvre, entrepreneur principal, sous-traitants...).

Demandez les attestations d'assurance !

Avant les travaux

Avant de faire intervenir une entreprise à votre domicile, si les travaux entrepris peuvent conduire à la mise en jeu des garanties, il est primordial de lui demander son attestation d'assurance décennale.

Une fois l'attestation en votre possession, plusieurs choses à vérifier :

- les dates de validité doivent comprendre la date de commencement des travaux ;
- les activités assurées doivent figurer sur l'attestation et être en adéquation avec celles exercées par l'entreprise sur le chantier ;
- l'attestation doit émaner d'un assureur et non d'un intermédiaire (agent ou courtier) ;
- une référence à la garantie décennale doit figurer sur l'attestation. En effet, il arrive souvent que l'entreprise fournisse une attestation de responsabilité civile générale¹³, ne couvrant pas la responsabilité civile décennale.

Si vous avez un sérieux doute à la lecture de l'attestation, n'hésitez pas à vous rapprocher de l'entreprise ou de son assureur et, si le doute persiste, demandez une attestation spécifique au chantier.

Dans le délai de dix ans suivant la réception

Si vous achetez un bien immobilier de moins de dix ans ou sur lequel des travaux ont été effectués moins de dix ans avant la vente, quelques précautions s'imposent. Même si la vérification de l'existence d'une assurance couvrant les dommages de nature décennale relève des obligations incombant à votre notaire, exigez la communication de l'attestation dommages-ouvrage couvrant le bien que vous envisagez d'acheter et éventuellement la copie des attestations décennales des entreprises. Vous éviterez ainsi certaines déconvenues en cas de sinistre et pourrez éventuellement accélérer la procédure.

À noter : les juges de la Cour de cassation ont rappelé, dans un arrêt en date du 28 mai 2009, que le notaire, en tant que rédacteur de l'acte, est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour en assurer l'efficacité, notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte. Il s'ensuit qu'il est tenu de faire mention, dans le corps de l'acte ou en annexe, de l'existence des assurances prévues aux articles L. 241-1 et suivants du même code, et à l'obligation de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de ces contrats¹⁴.

¹³ Cette attestation pourra en revanche être utile notamment pour les dommages survenus en cours de chantier. Vous pouvez donc la demander.

¹⁴ Cass. civ. I, 28 mai 2009, n° 08-15813.

À noter : le code de la construction et de l'habitation, en son article L. 231-10, alinéa 1, impose au banquier de contrôler qu'une assurance dommages-ouvrage a été souscrite lors de la signature d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan. À l'exception de ce régime spécifique, la Cour de cassation a considéré, dans un arrêt en date du 19 mars 2009, que la banque, qui accorde un financement immobilier, n'a pas l'obligation d'informer son client de la nécessité de souscrire une assurance dommages-ouvrage¹⁵.

Que faire, si vous ne trouvez pas d'assureur ? Saisissez le Bureau central de tarification

Que vous soyez acquéreur ou vendeur, si vous ne trouvez pas d'assureur, le Bureau central de tarification (BCT) peut vous aider. En l'absence de réponse positive dans le délai de 45 jours suivant vos demandes, vous pourrez le saisir. Il demandera à l'assureur que vous aurez choisi de lui transmettre une proposition de tarif.

Ensuite, le BCT fixe le montant de la cotisation et vous communique sa décision par courrier simple ainsi qu'à l'assureur. Ce dernier est alors tenu de vous garantir.

Si vous n'avez pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture de son chantier, vous pouvez le saisir à tout moment – durant les dix années suivantes – en cas de refus d'assurance.

BCT : 01 53 21 50 40 – 1, rue Jules-Lefebvre – 75009 Paris

Comment est calculée la prime d'assurance ?

La prime, dont le montant est libre, est calculée sur la valeur prévisionnelle de la construction, déclarée à la souscription. Son montant peut dépendre de plusieurs éléments, tels que la qualité de la construction, le dossier technique produit par le constructeur, la qualification des entrepreneurs, le service après-vente... Si vous êtes le maître de l'ouvrage, vous pouvez obtenir une baisse du taux de cette prime en faisant appel à un contrôleur technique, qui aura pour mission de prévenir les éventuels désordres en examinant notamment votre descriptif. Il peut également intervenir au cours de l'exécution des travaux et émettre un avis technique sur leur déroulement, voire vous assister au moment de la réception. La liste des contrôleurs techniques, qui sont, en outre, agréés par le ministère du logement, peut être consultée dans les DDE.

Si au cours de la construction des éléments de prix en modifie la valeur, vous devez les signaler à votre assureur afin de ne pas être sous-assuré.

Que doit prévoir le contrat d'assurance ?

L'article A. 243-1 du code des assurances prévoit que le contrat d'assurance doit obligatoirement contenir certaines clauses types prévues à l'annexe II de ce même article.

Quels sont les dommages garantis ?

Comme cela a été indiqué précédemment, l'assurance dommages-ouvrage couvre les dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les cons-

tructeurs, fabricants, importateurs ou le contrôleur technique (responsabilité décennale), et qui :

- compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction ;
- affectent les ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, au sens de l'article 1792-2 du code civil.

Le principe

La période de garantie commence au plus tôt, sous réserve, à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement défini à l'article 1792-6 du code civil. Pendant le délai d'un an à compter de la réception, l'entrepreneur est tenu de réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, lors de la réception, mais également lors de notifications ultérieures. La garantie décennale prend fin à l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception.

Les exceptions

L'assurance dommages-ouvrage garantit également 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**, et avant l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil, lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations au titre de cette garantie, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

Quelle est l'étendue de la garantie ?

Le contrat a pour objet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le coût de l'ensemble des travaux de réparation des désordres de nature décennale affectant l'ouvrage réalisé, dont votre constructeur est responsable. Ce qui comprend les travaux de démolition, de déblaiement, de dépose ou de démontage... Mais n'entrent pas en jeu les sommes versées au titre des indemnités dues par le constructeur ou de pénalités dues par l'acqureur, prévues au contrat.

À noter : depuis l'arrêté du 19 novembre 2009 portant actualisation des clauses types en matière d'assurance construction, pour les contrats signés après la date d'entrée en vigueur, l'indemnité nécessaire à la remise en état des ouvrages n'est plus limitée au coût de la construction pour les constructions destinées à un usage d'habitation.

En ce qui concerne les contrats conclus antérieurement, si le montant des sommes nécessaires à la remise en état des ouvrages est supérieur au coût de la construction, l'assurance dommages-ouvrage ne prend pas en charge les sommes excédant la valeur de votre construction. Le complément pourra être obtenu auprès du constructeur ou de son assureur suite au recours de l'assureur dommages-ouvrage.

Pour mémoire, le coût de la construction comprend le prix initial de votre maison auquel s'ajoutent les révisions éventuellement prévues par le contrat, les travaux supplémentaires décidés après l'ouverture du chantier, ainsi que toutes les sommes payées en sus du prix initial (honoraires, taxes...).

¹⁵ Cass. civ. I, 19 mars 2009, n° 07-21969.

LES OBLIGATIONS DES PARTIES

L'assuré est tenu d'informer l'assureur de différents événements intervenant à divers moments de la relation contractuelle, l'assureur doit le garantir lors de la survenance de sinistres.

Attention : toute notification doit être faite par écrit – contre récépissé – ou par lettre recommandée avec accusé de réception !

	Information de l'assureur	Intervention de l'assurance dommages-ouvrage
Lors de la souscription du contrat	- apporter à l'assureur, sur sa demande, la preuve de l'existence des contrats d'assurance de responsabilité décennale souscrits par les réalisateurs et le contrôleur technique.	
Au cours du chantier	- déclarer tout arrêt des travaux excédant 30 jours ; - déclarer toutes conséquences nouvelles qui ont pour résultat d'aggraver le risque dans les 15 jours de la connaissance de l'événement. L'assureur a la faculté de dénoncer le contrat ou de proposer un nouveau montant de prime si l'aggravation est telle que, s'il en avait eu connaissance lors de la souscription du contrat, il n'aurait pas contracté ou l'aurait fait selon une prime plus élevée (articles L. 113-2 et suivants du code des assurances). Le cas échéant, l'assuré a droit à une diminution de sa prime en cas de diminution du risque.	Si le constructeur est défaillant : le contrat passé avec ce dernier peut être résilié dans le délai d'un mois après mise en demeure restée infructueuse. L'assureur interviendra alors pour les dommages garantis par le contrat.
À la réception	- déclarer la réception ; - communiquer le procès-verbal de réception et le relevé des observations dans un délai d'un mois.	
Dans le délai d'un mois à compter de l'achèvement des travaux	Communiquer : - un dossier technique comportant au moins les plans et descriptifs de l'ensemble des travaux effectivement réalisés ; - le constat de l'exécution des travaux éventuellement effectués au titre de la garantie de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil ; - le relevé des observations ou réserves demeurées non levées du contrôleur technique.	
Après la réception	- notifier les désordres intervenant après la réception ; - tenir l'assureur informé du non-respect par le constructeur des délais fixés pour la levée des réserves ; - prévenir votre assureur dès que les réserves sont levées. Il pourra venir constater que les travaux sont bien exécutés. De la sorte, il pourra exercer son recours auprès de l'assureur en responsabilité de votre constructeur. L'assureur doit toujours être en mesure de suivre l'évolution des travaux de reprise des désordres et ainsi pouvoir accéder sur le chantier.	- au cours de la garantie de parfait achèvement, si le constructeur ne respecte pas l'engagement de reprise des travaux ; - à la fin de la première année suivant la réception.

LA PROCÉDURE D'INDEMNISATION D'UN SINISTRE

MISE EN JEU DE LA GARANTIE

	Délai maximal	Point de départ
L'assuré déclare le sinistre à son assureur	Contrat (5 jours minimum et 2 ans maximum sauf exception)	Connaissance du sinistre
L'assureur doit signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas constituée en raison d'éléments manquants	10 jours	Réception de la déclaration de sinistre
Désignation de l'expert	Les délais ci-après sont augmentés : - si récusation d'un expert : + 10 jours - désignation de l'expert par le juge des référés : + 30 jours	Réception de la déclaration complète du sinistre
L'expert désigné par l'assureur envoie son rapport à l'assuré	(-) 60 jours	Réception de la déclaration complète du sinistre
L'assureur informe l'assuré de sa décision quant à la prise en charge du sinistre. Éventuellement, il demande une prolongation de délai * pour fixer l'indemnité, en raison de difficultés techniques	60 jours	Réception de la déclaration complète du sinistre
L'expert envoie à l'assuré son rapport définitif	(-) 90 ou (-) 225 jours	Réception de la déclaration complète du sinistre
L'assureur propose une indemnité (le délai de 90 jours peut être prolongé de 135 jours au maximum avec l'accord exprès de l'assuré)	90 ou 225 jours (90 + 135)	Réception de la déclaration complète du sinistre
<ul style="list-style-type: none"> • L'assuré accepte la proposition • L'assureur procède au versement de l'indemnité en une seule fois 	15 jours	Réception de l'acceptation de la proposition en une seule fois de l'assureur
<ul style="list-style-type: none"> • L'assuré refuse la proposition • L'assureur verse en une seule fois les 3/4 de l'indemnité qu'il avait proposée 	15 jours	Réception de la demande de l'assuré

1. La déclaration du sinistre par l'assuré

Vous pouvez déclarer le sinistre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé à votre assureur. Des modèles types de déclaration de sinistre sont souvent remis au moment de la souscription du contrat. L'assuré a intérêt à les respecter pour réaliser une déclaration recevable. La déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte au moins les renseignements suivants :

- numéro du contrat d'assurance et celui de l'avenant éventuel ;
- nom du propriétaire ;
- adresse de la construction endommagée ;
- date de la réception ou de la première occupation des locaux ;

- date d'apparition des dommages ;
- description du défaut, sa nature, sa localisation, son importance ;
- mesures d'urgence prises par l'assuré ;
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie concernée.

À compter de la réception de la déclaration, l'assureur a dix jours pour réclamer les pièces ou informations qui manquent.

2. La désignation d'un expert

L'assureur désigne l'expert, puis communique son nom aux parties. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, il fait connaître aux parties le nom de la, ou des, personnes physiques, chargées d'effectuer la mission donnée, en son nom et sous sa responsabilité.

L'assuré peut le récuser dans les huit jours de la notification de sa désignation. En cas de récusation, les délais d'instruction et de règlement de sinistre sont augmentés de dix jours. Si l'assuré récuse une seconde fois un expert désigné, l'assureur fait désigner l'expert par le juge des référés. Les délais sont alors augmentés de trente jours.

Notons que la Cour de cassation a considéré qu'une activité professionnelle d'expert privé à titre quasi exclusif pour le compte d'assureurs est incompatible avec la fonction d'expert judiciaire¹⁶.

3. L'expertise

L'assuré s'engage à autoriser l'expert à pratiquer les investigations qui lui apparaîtraient nécessaires en vue de l'établissement de son rapport.

Afin d'assurer le caractère contradictoire de la mission de l'expert, seront également présents à l'expertise les experts des assurances et les intervenants de la construction dont la responsabilité pourrait être retenue à l'issue du rapport complémentaire.

La procédure simplifiée

En application des clauses types, l'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsque, au vu de la déclaration de sinistre :

- il évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 € ;
- la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Lorsqu'il décide de ne pas recourir à une expertise, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée constituée.

En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert.

4. L'expert rendra plusieurs types de rapports

Le rapport préliminaire : il présente l'analyse du dommage, ce qui permettrait à l'assureur de se prononcer sur l'ouverture du droit à la garantie de l'assuré. Il comporte également une estimation du coût des travaux préconisés et indique les mesures conservatoires à prendre pour éviter l'aggravation du désordre.

Le rapport final : il établit les mesures définitives à prendre pour obtenir la réparation intégrale des désordres, ainsi que leur estimation.

Le montant de l'indemnité est ventilé entre le coût propre des travaux et les frais annexes (honoraires, essais, analyses, taxes...). Sont pris en considération les montants que vous avez avancés et l'indemnité provisoire qui vous a été versée.

À noter : l'indemnité sera actualisée et revalorisée pour tenir compte du décalage entre la date à laquelle elle est évaluée et la date à laquelle le paiement interviendra.

Le rapport complémentaire : ayant pour fin la recherche des responsabilités, ce document concerne votre assureur qui se retourne contre l'assureur du responsable du dommage. Il pourra néanmoins vous être communiqué.

À noter : en pratique, l'assureur indemnise souvent l'assuré à la hauteur des propositions de l'expert. Cependant, il devra être vigilant ! La Cour de cassation a considéré que l'assureur « n'a pas rempli ses obligations contractuelles en ne préfinançant pas des travaux de nature à mettre fin aux désordres » en se fondant sur le rapport insuffisant de l'expert¹⁷. Cette décision rappelle le fondement de l'assurance construction, qui est de remettre le maître d'ouvrage dans la situation qui devrait être la sienne si le dommage n'était pas intervenu.

5. La décision de l'assureur

À l'issue du rapport préliminaire, l'assureur se prononce sur le droit à la garantie dans un délai maximal de soixante jours à compter de la réception par l'assureur de la déclaration du sinistre. Il doit motiver toute décision de refus d'indemnisation.

Les exclusions de garantie

L'assureur ne peut invoquer des exclusions de garantie, qui ne seraient pas prévues par les clauses types réglementées. Elles prévoient par exemple que la garantie ne s'applique pas si le dommage résulte exclusivement de votre fait, des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal ou s'il provient d'une cause étrangère (incendie, explosion, faits de guerre étrangère, actes de terrorisme...).

Si la décision est favorable, l'assureur doit vous faire une proposition d'indemnité dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de la déclaration du sinistre.

L'indemnité vise la prise en charge des travaux destinés à la réparation des désordres couverts par la garantie décennale de l'entrepreneur. Elle comprend également les travaux que vous avez pu être amené à faire exécuter, compte tenu de l'urgence, avant l'intervention de l'assureur (mesures conservatoires).

Il se peut que des difficultés liées à la nature ou à l'importance du sinistre ne permettent pas à l'assureur de respecter le délai prévu pour faire son offre d'indemnité. Dans ce cas, et seulement si vous donnez votre accord exprès, l'assureur pourra vous proposer un délai supplémentaire qui ne pourra excéder cent trente-cinq jours. Le délai maximal sera donc de $90 + 135 = 225$ jours.

6. Le règlement de l'indemnité

Vous avez accepté la proposition

L'indemnité vous sera versée en une seule fois, quinze jours au plus tard après la réception par l'assureur de votre acceptation.

Vous avez refusé la proposition de l'assurance

Pour vous permettre de faire procéder aux réparations les plus importantes, l'assureur vous versera une avance au moins égale aux trois quarts de l'indemnité qu'elle vous a proposée. Cette avance forfaitaire et non révisable viendra en déduction du montant définitif de l'indemnité. Elle est versée en une seule fois dans un délai maximal de quinze jours à compter de la réception de votre demande de versement.

¹⁶ Cass. civ. II, 14 mai 2009, n° 09-11 466.

¹⁷ Cass. civ. III, 11 février 2009, n° 07-21 761.

7. Les sanctions

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à la compagnie, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. La notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

8. Le recours de l'assureur

Après vous avoir indemnisé, l'assureur dommages-ouvrage se retournera, dans le délai de la garantie décennale, à l'encontre du constructeur et de son assureur pour engager leur responsabilité.

Que faire en cas de conflit ?

Avant d'entrer en conflit ouvert avec l'assureur, mieux vaut utiliser la voie amiable.

La première étape est de tenter de résoudre le litige avec votre interlocuteur habituel et/ou sa hiérarchie.

En cas d'échec, rapprochez-vous du service consommateur de la société concernée. Si ce dernier ne vous donne toujours pas satisfaction, vous pourrez vous adresser à un médiateur.

Certaines sociétés ont un médiateur particulier, mais la plupart ont recours au médiateur de leur organisation professionnelle. Le plus simple est de demander directement à votre assureur les coordonnées du médiateur compétent, il vous les transmettra sur simple demande. Vous pouvez également vous rapprocher de l'organisme centralisateur Médiation assurance¹⁸ qui transmettra votre demande au médiateur compétent. Dans cette dernière hypothèse, n'omettez aucune indication qui lui permette de s'adresser au bon assureur et au service qui a traité votre réclamation : nom de la société d'assurance, votre numéro de contrat et votre numéro de dossier. Joignez également une copie des réclamations effectuées.

Pour plus d'informations, voir la fiche INC J. 174 « Assurances : le médiateur », téléchargeable sur < www.conso.net/infos-pratiques.htm >.

Si votre problème n'a pas trouvé de solution, vous pourrez alors saisir le tribunal compétent.

À noter : Les actions liées à l'application du contrat d'assurance sont soumises à la prescription biennale. Le délai court à compter de la connaissance du sinistre par l'assuré.

Depuis la loi du 17 juin 2008, l'article 2239 du code civil prévoit que l'ordonnance de référé-expertise suspend le délai, qui court de nouveau à compter de la date du dépôt du rapport.

LA RÉSILIATION DU CONTRAT D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Conformément à l'annexe II de l'article A. 243-1 du code des assurances, le contrat d'assurance dommages-ouvrage peut être résilié par l'assureur :

- en cas de non-paiement d'une cotisation ;
- en cas d'inexactitude dans la déclaration du risque à la souscription ou en cours de contrat ;
- après un sinistre survenu dans la période antérieure à la réception des travaux, l'assuré ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits par lui auprès de l'assureur ;
- en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'assuré ;
- de plein droit, en cas de disparition totale de la construction objet de l'assurance par suite d'un événement non garanti.

En pratique, cette faculté existe, mais sous réserve des conditions pouvant trouver à s'appliquer.

Virginie Potiron et Sarah Lespinasse

Adresses utiles

- Association nationale d'information sur le logement (Anil), qui vous communiquera la liste des centres d'information de votre région : 2, boulevard Saint-Martin, 75010 Paris
Tél. : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites).
Site internet : < www.anil.org >.

Fiches pratiques complémentaires

- Assurance construction : lexique (INC J. 118).
- Assurances : le médiateur (INC J. 174).

À lire

- Fiches de l'agence qualité construction : < www.qualiteconstruction.com >.

¹⁸ Tour Gallieni II, 36 avenue du Général-de-Gaulle, BP 53, 93171 Bagnolet cedex – tel : 01 53 21 50 36.