

**RISQUES, RESPONSABILITES,
ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE**
DU PARTICULIER QUI FAIT CONSTRUIRE
UNE MAISON INDIVIDUELLE.



CE QU'IL FAUT SAVOIR...

1. Quel intérêt le particulier qui fait construire une maison individuelle a-t-il à souscrire l'assurance dommages ouvrage instituée par la loi 72-12 du 4 janvier 1978 ?

Cette assurance a pour objet d'indemniser le particulier qui fait construire en cas de mal-façons d'une certaine gravité, qui dans les 10 ans à compter de la réception des travaux de construction compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination.

Le propriétaire bénéficiaire de la garantie n'a pas besoin ainsi de mettre en cause le concepteur et/ou les entreprises auteurs des dommages d'ordre décennal avec tous les aléas et les délais que cela comporte.

2. Concrètement comment fonctionne cette assurance ?

Il faut noter que le règlement des sinistres Dommages ouvrage n'est pas laissé à la libre appréciation de l'assureur. En effet, la loi du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta et ses arrêtés d'application définissent de façon stricte l'ensemble des procédures qui s'appliquent dans l'instruction et le règlement des sinistres.

Après déclaration du sinistre, l'assureur désigne un expert qui établit un rapport préliminaire permettant à l'assureur de se prononcer sur la garantie. Lorsqu'il a accepté la mise en jeu des garanties, l'assureur propose dans un délai maximal de 90 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre une offre d'indemnité destinée au paiement des travaux de réparation.

A chaque phase du règlement du sinistre la loi impose à l'assureur des délais qui, s'ils ne sont pas respectés, entraînent des sanctions sévères comme par exemple l'attribution de la garantie d'office quel que soit la nature du dommage déclaré, en cas d'absence de notification de sa position à l'assureur dans les 60 jours à compter de la déclaration du sinistre. De même lorsqu'il a accepté la mise en jeu de la garantie, l'assureur doit proposer dans un délai maximal de 90 jours une offre d'indemnité destinée au paiement des travaux de réparation.



3. Le particulier qui fait construire une maison individuelle a-t-il l'obligation légale de souscrire une assurance dommages ouvrage ?

L'arrêté de permis de construire rappelle l'obligation de souscrire une telle assurance en vertu de l'article L. 242-1 du code des assurances.

4. Quelles sont les sanctions et les risques que supportent le particulier qui fait construire une maison individuelle sans souscrire l'assurance obligatoire dommages ouvrage ?

La loi a écarté l'application de sanctions pénales pour le particulier qui fait souscrire un logement pour l'occuper lui-même ou pour sa famille (article L. 243-3 du code des assurances).

Cependant, en cas de vente de la maison dans les 10 ans à compter de la réception des travaux, le particulier qui n'a pas souscrit l'assurance dommages ouvrage encourt certains risques et engage sa responsabilité financière :

- L'absence d'assurance dommages ouvrage non signalée à l'acquéreur constitue une clause résolutoire, le notaire a l'obligation de préciser dans l'acte l'existence ou la non existence de l'assurance dommages ouvrage ce qui peut permettre à l'acquéreur de négocier le prix.

- Le particulier qui vend sa maison dans les 10 ans ne peut pas exclure ou limiter dans le contrat de vente sa responsabilité en cas de malfaçon ou vices cachés (article 1792.5 du code civil). Cela signifie que l'acheteur peut intenter si le vendeur refuse de réparer le vice de construction, une action judiciaire fondée sur l'article 1646.1 du code civil :

- Soit une action rédhibitoire se traduisant par la résolution de la vente avec restitution du prix par le vendeur et restitution de la chose vendue par l'acheteur.

- Soit une action estimatoire de manière à obtenir la compensation financière de la dépression du bien du fait des vices cachés.

5. Quels sont les malfaçons et leurs coûts les plus significatifs qui impactent le plus les maisons individuelles ?

- Les fondations et les ouvrages d'étanchéité avec un coût moyen de réparation de 13 500 €
- La structure de la maison pour un coût moyen de 8 300 €
- La charpente et la couverture pour un coût moyen de 5 000 €
- Le carrelage et revêtement interne pour un coût moyen de 6 700 €
- L'équipement de chauffage et climatisation pour un coût moyen de 4 900 €
- Les ouvrages de viabilité pour un coût moyen de 6 500 €



6. Quelles sont les principales conditions pour pouvoir souscrire l'assurance dommages ouvrage ?

Les risques couverts par l'assurance dommages ouvrage sont des risques financièrement importante qui s'exposent pendant une longue durée (10 ans) aussi les assureurs exigent des souscripteurs un minimum de prévention et un accompagnement technique du chantier comme par exemple :

- Une étude du sol de type G 12 obligatoire pour limiter les risques au niveau des fondations
- La présence d'un architecte ou d'un maître d'œuvre par une mission complète (conception et direction des travaux)
- La présence d'entreprises et d'artisans pour tous les coups d'état, assurés en RC décennale pour les activités objet des travaux réalisés.

