

## LE PARTICULIER ET L'ASSURANCE CONSTRUCTION

***La loi oblige le maître d'ouvrage (tel le particulier qui fait construire sa maison) à souscrire une assurance dommages-ouvrage. Celle-ci permet de réparer rapidement un grand nombre de malfaçons constatées une fois la maison construite.***

***Voici, en fonction des situations, la description du jeu des garanties et des démarches à accomplir, que l'on soit titulaire de cette assurance ou non.***

### **LE MAITRE D'OUVRAGE A BIEN SOUSCRIT L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

#### ***Un incendie endommage la construction en cours de travaux***

Ce sinistre ne relève pas de l'assurance dommages-ouvrage. L'entrepreneur doit remettre en état son ouvrage et indemniser, le cas échéant, les autres constructeurs. Il peut s'assurer en conséquence. Le maître d'ouvrage a également la possibilité d'assurer lui-même l'ouvrage en cours de construction, pour le cas où l'entrepreneur ne l'aurait pas fait.

#### ***L'entrepreneur abandonne le chantier pour faillite, par négligence ou mésentente***

L'assureur dommages-ouvrage ne se substitue pas à l'entrepreneur défaillant pour achever

l'immeuble. Si, bien que mis en demeure (par lettre recommandée avec avis de réception) de reprendre le chantier, l'entrepreneur ne réagit pas, il faut, le cas échéant, faire jouer la garantie bancaire ou porter l'affaire devant les tribunaux afin d'obtenir la résiliation du marché. Un contrat de protection juridique peut selon ses limites permettre de faire prendre en charge la procédure juridique par son assureur.

#### ***Des désordres apparaissent en cours de construction : fissures dans les fondations, effondrement d'un mur***

L'entrepreneur doit réparer ces désordres (malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination). Il appartient au maître d'ouvrage de le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, par lettre recommandée avec avis de réception. La loi prévoit l'intervention de l'assurance dommages-ouvrage, si la mise en demeure reste sans effet, et après résiliation du contrat liant le maître d'ouvrage à l'entrepreneur. Cette résiliation est, en général, subordonnée à une décision judiciaire.

### ***L'entrepreneur ne termine pas dans les délais fixés***

Ce risque ne concerne pas l'assurance de dommages, mais le contrat qui lie l'entrepreneur ou le vendeur à l'acquéreur. Là aussi, une garantie de protection juridique peut jouer.

### ***Des malfaçons sont constatées lors de la réception***

Ces malfaçons ne relèvent pas, en principe, de l'assurance obligatoire de responsabilité décennale de l'entrepreneur. Elles ne sont donc pas prises en charge au titre de la dommages-ouvrage.

Le maître d'ouvrage doit faire des réserves sur le procès-verbal de réception. Si les malfaçons sont trop importantes, ou trop nombreuses, le maître d'ouvrage a la possibilité de refuser ou de reporter à plus tard la réception.

Le maître d'ouvrage doit fixer, en accord avec le constructeur, un délai pour réparer (90 jours au maximum). Si les réparations ne sont pas exécutées, il doit mettre l'entrepreneur en demeure de réparer, par lettre recommandée avec avis de réception. Si rien ne se passe, le maître d'ouvrage a le droit de faire effectuer les travaux aux frais du constructeur. Une fois les travaux achevés, il faut établir un constat de levée de réserves.

Tous ces documents, procès-verbal de réception, état des réserves et constat de levée de réserves, sont à envoyer à l'assureur dommages-ouvrage.

### ***Au cours de l'année suivant la réception, le carrelage se décolle, l'enduit de façade cloque, des fissures apparaissent sur les murs porteurs. Que faire ?***

Le maître d'ouvrage doit mettre l'entrepreneur en demeure de réparer. S'il n'obtient pas satisfaction dans un délai maximal de 90 jours à

compter de la mise en demeure, l'assureur dommages-ouvrage est obligé d'intervenir quand les désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination.

### ***Le propriétaire constate des malfaçons plus d'un an après la réception. Qui en supporte le coût ?***

Tout dépend de la nature de ces malfaçons.

- Les dommages rendent le bâtiment impropre à sa destination (ex. : non-fonctionnement d'un ascenseur dans un immeuble pour handicapés). L'assurance dommages-ouvrage joue jusqu'au 10<sup>e</sup> anniversaire de la réception.
- Les malfaçons compromettent la solidité de l'ouvrage (fissures dangereuses dans les murs ou planchers, mauvaise étanchéité des façades...). L'assurance dommages-ouvrage joue jusqu'au 10<sup>e</sup> anniversaire de la réception.
- Il s'agit de dommages à des éléments d'équipement dissociables (c'est-à-dire ceux dont le démontage s'effectue sans détérioration de l'ouvrage : volets, portes intérieures...). Le propriétaire s'aperçoit des malfaçons avant la fin de la deuxième année suivant la réception. L'assurance dommages-ouvrage ne joue que si le contrat comporte la garantie de bon fonctionnement. A défaut, c'est à l'entreprise (ou à son assureur) d'indemniser le propriétaire.

### ***Pendant les travaux de réparation, le propriétaire ne peut résider chez lui. Obtiendra-t-il une compensation ?***

Les dommages immatériels (privation de jouissance, perte de loyers) ne sont pas couverts par l'assurance obligatoire. Il est cependant possible de les assurer par une extension de garantie au contrat dommages ouvrage.

### ***L'assureur est-il tenu de recourir à une expertise ?***

L'assureur peut s'abstenir de l'expertise lorsqu'au vu de la déclaration de sinistre :

- il évalue le dommage à un montant inférieur à 12 000 francs (TTC) ;
- ou que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Dans ces cas, l'assureur notifie son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de quinze jours de la déclaration complète de sinistre.

La notification de l'assureur doit reproduire de façon apparente la mention suivante : « En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert ».

### ***Peut-on contester le choix de l'expert ?***

Si l'assureur désigne un expert et que ce dernier ne convient pas au maître d'ouvrage, celui-ci a 8 jours (à compter de la date à laquelle il a connaissance de l'identité de l'expert) pour demander la nomination d'un autre expert. Ce droit ne peut être exercé que deux fois ; la seconde récusation entraîne l'intervention du juge des référés. Lors de l'expertise, le maître d'ouvrage a le droit, à ses frais ou en faisant jouer une garantie protection juridique, de se faire assister ou représenter par toute personne compétente.

### ***Dans quel délai l'expertise doit-elle être terminée ?***

L'assureur a 60 jours maximum après réception de la déclaration pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert (qui comporte notamment les mesures conservatoires nécessaires) et dire si l'assurance joue. S'il estime la demande non fondée, il doit, dans le même délai, le faire savoir et donner ses raisons. Ce délai est porté à 70 jours si l'assuré a récusé l'expert (90 jours s'il l'a récusé deux fois).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1990, l'assureur doit présenter, 30 jours après (avec un délai supplémentaire de 135 jours maximum en cas de difficultés exceptionnelles), une offre d'indemnité qui peut être provisionnelle. Il doit ensuite régler l'indemnité dans les 15 jours à compter de l'acceptation de l'offre.

Si l'assureur ne respecte pas les délais ou si l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé son assureur. L'indemnité sera majorée d'un intérêt égal au double du taux d'intérêt légal.

### ***Le maître d'ouvrage peut-il contester la décision de l'assureur ?***

Le maître d'ouvrage qui n'est pas d'accord sur les réparations ou le montant de l'indemnité que propose l'assureur peut, s'il souhaite commencer les travaux, demander une avance égale aux trois quarts de l'indemnité proposée en attendant le règlement du litige.

Pour contester le refus de garantie de l'assureur, le maître d'ouvrage doit s'adresser au tribunal.

## **LE MAITRE D'OUVRAGE N'A PAS SOUSCRIT L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

### ***A qui s'adresse-t-il en cas de malfaçons ?***

Directement à l'entreprise principale ou, à défaut, à son assureur, qui intervient dans certaines conditions. Mais les délais de règlement du dossier seront plus longs que s'il avait été assuré. Il lui faut en effet attendre que l'expert, désigné, dans la plupart des cas, pour l'ensemble des

constructeurs, détermine les responsabilités. L'assureur de l'entreprise déclarée responsable indemnisera ensuite le propriétaire.

***Malgré les réserves faites au moment de la réception, l'entrepreneur n'a pas réalisé les travaux. Que peut faire le maître d'ouvrage ?***

Si l'entrepreneur n'a pas réalisé les travaux de réparation dans le temps convenu, le maître d'ouvrage doit le mettre en demeure de réparer, par lettre recommandée avec avis de réception. Si rien ne se passe, le maître d'ouvrage a le droit de faire effectuer les travaux aux frais du constructeur.

Une fois les travaux achevés, il faut établir un constat de levée de réserves.

***C'est peu de temps avant la fin de la période de garantie décennale que le propriétaire d'un bâtiment constate des malfaçons. Que doit-il faire ?***

Il doit saisir le tribunal. Le délai de dix ans est en effet impératif et ne peut être interrompu que par une assignation en justice, même en référé. Certains tribunaux considèrent aussi comme autres motifs d'interruption du délai de garantie une reconnaissance de responsabilité.

En cas de dol ou de faute particulièrement grave de l'entrepreneur, les tribunaux appliquent la prescription de droit commun, qui dure aussi dix ans, mais à compter de l'apparition des désordres.

***Que se passe-t-il si l'entreprise responsable a cessé son activité (ou a changé de direction) ?***

C'est l'assurance de responsabilité civile décennale de l'entrepreneur qui va jouer au bénéfice

du propriétaire lésé. Encore faut-il avoir ses coordonnées.

***Le contrat d'assurance de responsabilité de l'entrepreneur responsable comporte une franchise. Qui en supporte le montant ?***

La franchise n'est pas opposable au maître d'ouvrage en ce qui concerne l'assurance de responsabilité décennale obligatoire des travaux de bâtiment. L'assureur en supporte donc le montant. Mais si la franchise porte sur les garanties facultatives (par exemple, celle de bon fonctionnement), l'assureur la déduit de l'indemnité versée au propriétaire, qui doit alors en réclamer le montant à l'entrepreneur.

## **LE MAITRE D'OUVRAGE NE TROUVE PAS D'ASSUREUR**

---

***Que faire si l'assureur refuse sa garantie au maître d'ouvrage ?***

Si l'assureur refuse sa garantie (le silence de l'assureur pendant plus de quatre-vingt-dix jours après une demande de garantie formulée par lettre recommandée avec avis de réception est assimilé à un refus), le maître d'ouvrage a quinze jours pour saisir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bureau central de tarification (11, rue de La Rochefoucauld, BP 904, 75424 Paris Cedex 09).

Cet organisme fixera le montant de la cotisation à payer, moyennant quoi l'assureur sera tenu de garantir le maître d'ouvrage.