



Pourquoi souscrire une assurance construction ?

Pourquoi cette fiche

Faire construire une maison correspond à un tournant dans la vie des familles, rien ne doit être laissé au hasard : il faut établir un plan de financement complet, consulter les banques, choisir entre un constructeur, un maître d'œuvre ou des entrepreneurs indépendants... La loi protège les familles en mettant à la charge des entreprises qui réalisent les travaux, des garanties obligatoires concernant les malfaçons graves qui risquent de rendre l'habitation impropre à son usage.

Cette fiche retrace l'étendue des garanties que couvre l'assurance construction appelée le contrat « dommages-ouvrage » (lorsqu'elle est souscrite par les familles¹).

Sommaire :

| | |
|--|---|
| Pourquoi cette fiche | 1 |
| Sommaire : | 1 |
| Quelques définitions | 1 |
| Ne pas confondre maître d'ouvrage et maître d'œuvre : | 1 |
| Quelle est la différence entre un constructeur, un architecte et un entrepreneur ? | 2 |
| L'obligation de s'assurer | 2 |
| Une multitude de garanties | 2 |
| Mise en jeu de la garantie décennale | 3 |
| Les recours en cas de difficultés | 4 |
| Conseils pratiques : | 4 |
| * Quelques précautions préalables | 4 |
| * En cas d'abandon du chantier | 4 |
| * À la fin du chantier | 4 |
| * En cas de difficultés ultérieures | 5 |
| Rappel : | 5 |

Quelques définitions

Le vocabulaire et les définitions sont importants pour la compréhension des contrats et de la police d'assurances.

Ne pas confondre maître d'ouvrage et maître d'œuvre :

-Le maître d'ouvrage est la personne (physique ou morale) pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés. Au sens large, il s'agit de la famille qui cherche à faire construire.

-Le maître d'œuvre est un professionnel indépendant qui conçoit l'ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes donnés, il est **responsable du bon respect des délais et des budgets**, et qui en coordonne la réalisation (élabore les plans, établit les documents techniques, coordonne les travaux et assiste la famille dans les relations avec les artisans). Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé, contrairement au contrat de construction. Prudence et vérification sont donc essentielles avant toute signature de contrat.

Confédération Nationale des Associations Familiales Catholiques

Agréée comme Organisation Nationale de Consommateurs depuis un arrêté du Ministre chargé de la Consommation du 9 octobre 1987.

Mouvement national d'utilité publique

28 Place Saint-Georges, 75009 PARIS - Tél : 01 48 78 81 61 - Fax : 01 48 78 07 35 - E-mail : cnafc-conso@afc-france.org

Informations consommateurs : www.afc-france.org/consommation

Quelle est la différence entre un constructeur, un architecte et un entrepreneur ?

-**Le terme constructeur** désigne une entreprise spécialisée dans la construction de maisons individuelles. Le constructeur livre une maison « clé en main » à un prix défini dès le départ. Le contrat de construction de maison individuelle **garantit au maître d'ouvrage (à la famille) la date de livraison et le modèle de maison choisi sur son catalogue**. Le constructeur se charge de toutes les démarches administratives (permis de construire, choix des artisans ou entreprises intervenants, suivi du chantier, conformité de la qualité du travail, respect des délais).

-**L'architecte** est un professionnel qui matérialise ce que le maître d'ouvrage (ou la famille) imagine, et **garantit la faisabilité technique de la construction** (étude approfondie du terrain, des matériaux et des techniques utilisées en matière de construction et de chauffage, établissement des plans, constitution du dossier de demande du permis de construire, suivi du chantier jusqu'à la réception des travaux).

-**L'entrepreneur** est un professionnel qui travaille à son compte, qui assemble et organise les outils et les compétences nécessaires (savoir-faire) pour réaliser un travail. Ce faisant, c'est sur lui que pèse le risque que les moyens qu'il a mis en place se révèlent inadéquats. L'entrepreneur est donc **directement responsable envers le maître d'ouvrage** (alors qu'un artisan choisi par un constructeur, par exemple pour peindre les murs, sera responsable devant le constructeur).

L'obligation de s'assurer

Tant le professionnel que le maître d'ouvrage ont l'obligation de s'assurer² ; le professionnel pour les dommages graves relevant de la construction (assurance en responsabilité décennale) et le maître d'ouvrage pour garantir le paiement des travaux de réparation des dommages subis (assurance dommages-ouvrage). Cette assurance est valable, non seulement pour le propriétaire de l'ouvrage, mais aussi pour les propriétaires successifs dans les dix années de la construction.

Les assurances sont indispensables quand on s'engage dans un projet de construction. Ce peut être une dépense importante (il faut en tenir compte dans le budget), mais, sans elles, les difficultés ultérieures éventuelles seront dramatiques. Il est tout aussi indispensable que le choix du constructeur soit fait en fonction de la qualité de son assurance.

Avant le début du chantier, le professionnel et le maître d'ouvrage ont l'obligation de s'assurer en cas :

- de construction ou de rénovation d'un bien immobilier
- d'achat ou de vente d'un bien immobilier de moins de 10 ans³, ou lorsque le bien a été construit par un particulier lui-même.

L'assurance dommages-ouvrage garantit le remboursement et la réparation des dommages qui se produisent à compter de la réception des travaux (fin du chantier), sans attendre la recherche du responsable du sinistre. Cependant, elle ne couvre pas tous les dommages⁴, par exemple en cas d'usure normale ou de défaut d'entretien.

Le défaut d'assurance construction est sanctionné pénalement⁵. Toutefois, la personne qui se fait construire un logement pour elle-même ou pour sa famille (conjoint, ascendants, descendants) ne sera pas sanctionnée si elle n'est pas assurée, mais l'indemnisation des éventuelles malfaçons sera plus longue à obtenir et en cas de revente de l'immeuble moins de 10 ans après la fin des travaux, elle devra indemniser le nouvel acquéreur de tous les dommages normalement couverts par l'assurance.

Une multitude de garanties

Le contrat dommages-ouvrage comprend au minimum deux garanties obligatoires qui sont la « garantie de parfait achèvement » (couvre la première année à compter de la fin du chantier) et la « garantie décennale » (couvre les dix premières années à partir de la fin du chantier).

Elles rendent le professionnel **responsable de plein droit** envers le maître d'ouvrage pendant 10 ans (il devra financer les désordres couverts par l'assurance à partir du lendemain du jour de la réception des travaux). Les autres garanties sont optionnelles, elles viennent « renforcer » la protection du maître d'ouvrage.

- **La garantie de parfait achèvement** couvre la réparation de tous les désordres pendant la première année à compter de la réception des travaux, en dehors de l'usure normale (tous les éléments ne correspondant pas aux prévisions contractuelles, ainsi que les défauts de conformité). Une action judiciaire devant le tribunal de grande instance est possible dans le délai de 1 an.

- **L'assurance de garantie décennale** couvre les **dommages 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**⁶, durant 9 ans, après la garantie de parfait achèvement (par exemple un affaissement du plancher qui entraîne une fissure importante, autre qu'un défaut esthétique

Par exemple, en cas de sécheresse, si l'architecte n'a pas prévu un système protégeant la stabilité de la maison, les alternances de sécheresse et de réhydratation du sol vont provoquer des déformations de surface susceptibles d'endommager la structure des bâtiments. Dans les secteurs identifiés comme exposés au risque de retrait-gonflement des argiles (grâce notamment à des cartes d'aléa), des règles de construction adaptées devront être mises en œuvre sous la responsabilité du constructeur. Selon la jurisprudence⁷, le professionnel sera responsable : lorsque les fondations inadaptées ont déterminé le dommage, qu'elles soient une cause aggravante du dommage ou simplement que le professionnel n'ait pas pris les précautions nécessaires pour éviter le dommage.

En dehors des zones particulièrement exposées au risque de tassement de terrain, le professionnel pourra s'exonérer de sa responsabilité s'il prouve que les dommages proviennent d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers, ou de la faute de la victime. Toute clause du contrat qui limiterait la responsabilité du constructeur ou de l'entrepreneur est nulle et réputée non écrite.

Il existe d'autres garanties qui sont facultatives, à la charge des familles faisant construire (dans ce cas, leur assurance se retournera contre l'assurance responsabilité professionnelle du constructeur, maître d'œuvre ou entrepreneur, artisan, etc.). Il existe entre autres, la « **garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement** » (garantie biennale sur les éléments d'équipement séparables du gros œuvre), ou la « **garantie des dommages immatériels consécutifs ou non à un dommage garanti** » (indemnise les préjudices d'ordre pécuniaire suite à un dommage matériel. En cas d'incendie dans un local causé par un court-circuit dans un matériel installé par un entrepreneur, l'assurance garantit les conséquences financières de la perte de chiffre d'affaires du maître d'ouvrage par exemple), ou encore la « **garantie de livraison** » (contre le risque d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux, de retard dans la fin du chantier, ou de dépassements de prix).

Mise en jeu de la garantie décennale

En cas de difficultés, la précision des opérations de suivi et de fin de chantier donneront des éléments importants pour négocier avec les assurances.

Dès la connaissance du sinistre, l'assuré (le professionnel) doit le déclarer à son assureur (au plus tard dans le délai de 5 jours) **par lettre recommandée avec avis de réception** mentionnant le numéro de contrat, le nom du maître d'ouvrage, l'adresse du lieu de construction, la date de réception des travaux, la date d'apparition des dommages, la description des défauts : nature, localisation, importance, etc. Si l'assureur a laissé passer 45 jours sans répondre à la demande, son silence est considéré comme un refus de prise en charge des dommages. Le professionnel peut alors dans les 15 jours, saisir par lettre recommandée le Bureau Central de Tarification⁸ (BCT) qui obligera l'assureur à garantir les risques inhérents aux travaux et fixera le montant de la cotisation à payer.

L'assureur va alors désigner un expert qui enverra un rapport au professionnel.

Enfin, l'assureur informe l'assuré de sa décision de prendre en charge le sinistre. Dans l'affirmative, l'expert envoie son rapport définitif et l'assureur propose une indemnité. Soit l'assuré accepte la proposition, l'indemnité lui sera alors versée en une fois, soit l'assuré refuse, l'indemnité proposée sera versée à proportion des trois quart jusqu'à la conclusion d'un accord amiable.

L'assureur se retournera contre le constructeur et son assureur pour engager leur responsabilité.

Les recours en cas de difficultés

Des difficultés sont possibles pendant le chantier, à la fin du chantier, ou bien plus tard. Leur solution économique dépend en partie des assurances souscrites, mais il est parfois nécessaire de saisir un Tribunal (Tribunal de Grande Instance). Dans ce cas, des précautions préalables à l'ouverture du chantier se révèlent utiles, voire indispensables pour faire face aux complications.

Conseils pratiques :

* Quelques précautions préalables

Faire construire une maison pour sa famille est une opération et un investissement lourds. Le choix des entrepreneurs est essentiel, et il souvent utile de se faire assister par un professionnel comme un AMO, « assistant à Maîtrise d'Ouvrage », c'est un technicien expert en bâtiment, spécialisé dans le conseil et la coordination des travaux de construction (lorsque par exemple, sur certains sols argileux les bases de la maison doivent répondre à des exigences techniques pour pallier aux désordres consécutifs à la sécheresse). Même si c'est souvent un surcoût, cela reste indispensable.

> **Avant la signature du contrat**, il est capital de **demandeur l'attestation d'assurances du professionnel et le contrat souscrit** (pour chaque intervenant au chantier si vous négociez avec plusieurs entrepreneurs indépendants), ce qui permet de vérifier que celui-ci est à jour dans le règlement de ses cotisations et que les garanties sont suffisantes. Demander une copie du dernier règlement ; si vous ne pouvez pas l'avoir, ne pas s'engager.

> **L'assurance dommages-ouvrage** est souvent incluse dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Cependant, le maître d'ouvrage peut choisir une assurance moins chère (proposée par sa propre compagnie d'assurances par exemple).

> Il peut être utile de prévoir, dès l'ouverture du chantier, une **assurance contre les intempéries** (grêle, inondations) et une **police incendie** lorsque la toiture de la maison est posée.

* En cas d'abandon du chantier avant la fin du chantier.

> L'assurance dommages-ouvrage ne garantit pas les risques de non achèvement du chantier. Il faut, pour y remédier, souscrire une "**garantie de livraison**" dont l'assuré est le professionnel (les constructeurs et les entrepreneurs qui ont fixé une date sur leurs devis y sont légalement tenus mais pas les maître d'œuvre). Le maître d'ouvrage est en droit d'exiger l'attestation de garantie de livraison du professionnel, il est conseillé de bien vérifier sa durée et de fixer une date pour la reprise des « désordres »⁹.

> **L'abandon doit être notifié au constructeur ou à l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou pli d'huissier**, le mettant en demeure de reprendre les travaux dans un délai raisonnable (en général 15 jours). En cas d'absence de réponse, il est conseillé de faire intervenir l'assureur dommages-ouvrage en lui envoyant le Procès Verbal d'abandon. Néanmoins, une action devant le tribunal de grande instance est possible.

* À la fin du chantier

> Lors du **Procès Verbal de réception des travaux** (qui constate la fin du chantier), le maître d'ouvrage a la possibilité de se faire assister par un contrôleur technique (contrôle la conception, l'exécution d'un ouvrage). Le Procès Verbal permet de consigner les réserves éventuelles, émises par le maître d'ouvrage (désordres, vices de conformité, etc.) ou, en cas d'abandon par le professionnel, de constater l'état d'avancement des travaux. Il est important que cette opération soit faite avec le plus grand soin et avec exigence dans les détails. En effet, c'est elle qui permettra, ou non, d'avoir plus facilement satisfaction en cas de litige ultérieur.

> **Si le professionnel refuse d'inscrire les réserves émises par le maître d'ouvrage, ce dernier peut refuser de signer le Procès Verbal de réception.** La signature du Procès Verbal étant le point de départ des délais des différentes garanties, le maître d'ouvrage pourra engager une action contre le professionnel sans être soumis à un délai butoir.

> En tout état de cause, lorsque le maître d'ouvrage émet des réserves, il consigne une somme de 5 % du prix des travaux entre les mains d'un tiers (notaire ou banquier), jusqu'à la levée de celles-ci.

*En cas de difficultés ultérieures à la réception des travaux

> Il arrive que des malfaçons n'apparaissent qu'après la réception des travaux. Pendant le délai de la garantie décennale, tout dommage qui compromet la solidité de l'ouvrage ou qui le rend impropre à sa destination doit être constaté et l'assurance doit être avertie par lettre recommandée avec accusé de réception. Après ce délai, si le professionnel a manqué aux « règles de l'art », une action en responsabilité contractuelle pourrait être possible¹⁰.

> **En cas de recours devant un tribunal**, il est conseillé d'invoquer le refus du professionnel de respecter les garanties obligatoires (« garantie de parfait achèvement » et « garantie décennale »). Les fondements contractuel (l'action du maître d'ouvrage contre un sous-traitant par exemple) ou délictuel (comme le manquement aux règles de l'art) ne seront envisagés par le juge qu'en dernier lieu, avec les aléas que peut engendrer un procès.

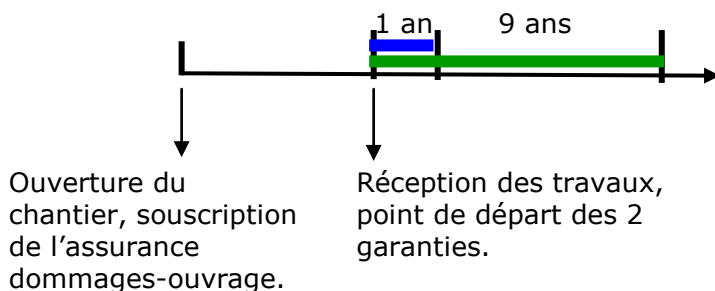
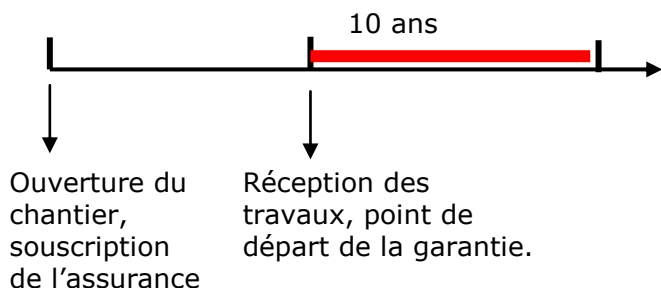
Rappel :



Pour les professionnels (architectes, constructeurs, promoteurs immobiliers, etc.) : l'assurance est appelée **assurance « responsabilité »**

Pour le maître d'ouvrage (ou propriétaire vendant l'ouvrage dans le délai de 10 ans suivant la réception des travaux) : l'assurance est appelée **assurance « dommages-ouvrage »**

Couvre les dommages survenus après la réception des travaux pendant 10 ans



— Responsabilité civile décennale

— Garantie de parfait achèvement (valable 1 an, facultative)

— Garantie décennale (valable 10 ans, facultative)

¹ Dans les relations entre la compagnie d'assurances et le professionnel choisi par la famille qui cherche à faire construire, l'assurance est appelée « responsabilité professionnelle ».

² Article L111-30 du code de la construction et de l'habitation :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=682008DF164FDBF87A03C2D386103202.tpdjo11v_1?iSectionTA=LEGISCTA000006188337&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20110707

³ Pour les immeubles sur lesquels des travaux ont été réalisés depuis moins de 10 ans, l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire : que le vendeur soit un particulier ou une agence immobilière, il doit mentionner l'attestation d'assurances dans l'acte de vente.

⁴ Arrêté du 19 novembre 2009 portant actualisation des clauses-types en matière d'assurance-construction :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000021339147&categorieLien=id>

⁵ Article L243-3 du code des assurances :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006796023&cidTexte=LEGITEXT000006073984>

Voir également sur le site internet de l'Institut National de la Consommation, la fiche pratique sur les assurances de la construction : http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_623_003-assurance_construction.pdf

⁶ Loi Spinetta du 4 janvier 1978, article 1792 du Code Civil et suivants:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443502&cidTexte=LEGITEXT000006070721>

⁷ **Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 12 janvier 2005 :**

<http://jurisprudence.prim.net/recherche/affiche.php?num=1076&t1=&mc1=&o1=&d1=&texte1=17459&plc1=>

; Cour d'Appel de Toulouse, 24 février 2004 :

<http://jurisprudence.prim.net/recherche/affiche.php?num=147&t1=&mc1=&o1=JJ%20CA%20Toulouse&d1=&texte1=&plc1=>

; Cour d'Appel de Versailles, 5 janvier 2004 :

<http://jurisprudence.prim.net/recherche/affiche.php?num=197&t1=&mc1=&o1=&d1=20040105&texte1=&plc1=>

⁸ Adresse du Bureau Central de Tarification : 11, rue de la Rochefoucauld, 75424 Paris Cedex 9

⁹ Le terme « désordres » est utilisé pour caractériser le travail défectueux du professionnel et conditionne la mise en jeu de sa responsabilité envers le maître d'ouvrage. Les « désordres » peuvent provenir de l'abandon d'un chantier, d'une malfaçon (installation par une entreprise qui n'a pas respecté les « règles de l'art ») ou d'un défaut de conformité (inadéquation entre les clauses du contrat et la chose réalisée ou livrée. Par exemple, une baignoire bleue était prévue au contrat et le constructeur a installé une baignoire blanche).

¹⁰ Une action contractuelle envers le professionnel est possible 10 ans après la réception des travaux si le professionnel n'a pas pris toutes les préconisations nécessaires, en cas de défaut de conformité, ou en cas de faute dolosive, c'est-à-dire si le professionnel a voulu délibérément tromper le maître d'ouvrage (volonté de nuire) en employant des manœuvres.