



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assurance construction

Question écrite n° 6353

Texte de la question

M. Alain Bocquet attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur un problème d'assurance dont l'a informé un particulier. Il s'agit de la manière dont un assureur parvient à contourner la protection prévue par la loi du 4 janvier 1978 sur l'assurance dommage ouvrage obligatoire imposant l'obligation de souscrire « pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs » une assurance garantissant en dehors de la recherche de toute responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation. Ayant eu connaissance d'une action judiciaire intentée en janvier 1994, en raison de multiples malfaçons, l'assureur s'est empressé d'appliquer une majoration de prime de 50 % puis notifié le 26 juin 1995 la mise en demeure et le 31 juillet 1997 la résiliation uniquement au souscripteur. A ces dates, la qualité d'assuré avait été transmise avec la propriété du bien depuis le 13 avril 1993, conformément à l'article L. 121-10 qui stipule « en cas d'aliénation l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur » et aux articles L. 242-1 et A. 243-1 qui définissent précisément l'assuré comme « le souscripteur et les propriétaires successifs ». En conséquence, à défaut d'avoir été portée à la connaissance de l'assuré connu, l'exception que la compagnie entendait opposer à l'encontre du souscripteur paraît inopposable à l'assuré et, faute d'avoir été notifié à l'assuré connu, la mise en demeure sans conséquences sur l'obligation de garantie. L'assureur entend ignorer ainsi l'article L. 112-6 traitant de l'opposabilité des exceptions figurant au dernier alinéa de l'article L. 112-1 alors que la jurisprudence précise que « l'assureur qui entend se prévaloir d'une nullité, déchéance ou exclusion, doit justifier l'avoir porté à la connaissance de l'assuré ». De même, l'assureur prétend occulter l'article L. 113-3, subordonnant la résiliation à l'envoi d'une mise en demeure à l'assuré bien que la jurisprudence précise : « En cas d'aliénation de la chose assurée, l'envoi de la mise en demeure au vendeur... est sans conséquence sur l'obligation de garantie qui ne peut être suspendue que par une mise en demeure adressée à l'acquéreur ». Ne faut-il pas combler la faille qui permet par une telle échappatoire de contourner la volonté du législateur et de grever lourdement l'avenir de nombreux acheteurs de logements ? Il lui demande comment il entend faire respecter la volonté du législateur et l'intérêt des assurés dans des cas semblables.

Texte de la réponse

L'assurance de dommage ouvrage doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Si la prime est acquittée normalement, l'assurance prend effet après la garantie de parfait achèvement (article L. 242-1 du code des assurances) et prend fin à l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception (annexe II à l'art. A 243-1 du code des assurances). Bien que l'article 243-7 ne prohibe formellement que deux hypothèses de résiliation, après vente du bien (art. L. 121-10) et après changement de situation de l'assuré ou de l'assureur (art. 113-16), les assureurs résilient rarement les contrats de dommage ouvrage pour d'autres motifs que le défaut de paiement de la prime ou la fausse déclaration du risque. La situation évoquée pourrait se rapporter à une assurance de dommage ouvrage souscrite par un constructeur ou un promoteur, dans le cadre d'une police d'abonnement, pour le compte des propriétaires successifs. Dans ce cas, il est logique que l'assureur ait adressé la lettre de résiliation au souscripteur son co-contractant, car en pratique il ne connaît pas les propriétaires successifs, sauf à ce que ceux-ci se soient manifestés auprès de lui. Quoi qu'il en soit, les

éléments d'information contenus dans la question ne permettent pas d'apprécier la licéité de la résiliation dont il est fait état. Il conviendrait de connaître les dates de déclaration réglementaire d'ouverture du chantier, de réception, éventuellement de levée des réserves, et la date d'engagement de la procédure judiciaire. Par ailleurs, il conviendrait de vérifier que la déclaration avait été correctement effectuée à la souscription du contrat.

Données clés

Auteur : [M. Alain Bocquet](#)

Circonscription : Nord (20^e circonscription) - Communiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6353

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 novembre 1997, page 4018

Réponse publiée le : 24 août 1998, page 4685