



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assurance dommages ouvrage

Question écrite n° 71881

Texte de la question

M. Yves Jégo attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les graves manquements aux lois observés dans l'activité de construction de maisons individuelles. Il semblerait en effet que deux lois aient été contournées au vu et au su de tout le monde : la loi dite « Spinetta » du 4 janvier 1978 qui impose à toute personne faisant réaliser des travaux de construction la souscription d'une assurance dite dommages ouvrage permettant de garantir le paiement des travaux de réparation des dommages pendant la période décennale. Or, certains faux constructeurs peu scrupuleux omettent de faire souscrire cette assurance pour faire baisser leur devis de 6 à 8 %, faisant prendre des risques considérables aux consommateurs ; l'article L. 231-1 du code de la construction reprend le contrat de construction d'une maison individuelle (seul contrat légal) prévu par la loi du 19 décembre 1990 et l'impose « à toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle ». Or, de faux constructeurs peu scrupuleux font croire dans des publicités mensongères qu'ils apportent toutes les garanties nécessaires aux consommateurs. Mal avertis, ces derniers risquent la suppression de la garantie de remboursement de l'acompte et de la garantie de livraison à prix et délais convenus. Les conséquences sont graves : le nombre de maisons individuelles construites en France chaque année en secteur diffus étant d'environ 170 000, près de la moitié est construite dans l'illégalité et en l'absence de protection pour les consommateurs. Aussi souhaiterait-il savoir quelles dispositions le Gouvernement compte prendre afin de mettre un terme définitivement à cette situation préjudiciable pour ceux qui aspirent à être propriétaires d'une maison individuelle. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

L'assurance dommages ouvrage est obligatoire. Les articles L. 242-1 à L. 243-8 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-30 à L. 111-39 du code de la construction et de l'habitation (CCH), imposent à 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 bâtiment, d'être couvert par une assurance souscrite avant l'ouverture du chantier. Cette assurance porte sur les désordres relevant de la responsabilité décennale affectant des travaux de bâtiment et permet un préfinancement rapide des travaux de réparation en dehors de toute recherche de responsabilité. Au titre de la responsabilité décennale, l'assureur actionne par la suite les constructeurs pour recouvrer l'indemnité versée au maître d'ouvrage à hauteur de leur responsabilité. Cette obligation de s'assurer a pour corollaire une obligation d'assurer pour les assureurs : toute personne légalement tenue de s'assurer doit être sûre de trouver un assureur pour la garantir, quel que soit le risque considéré. En cas de difficulté à obtenir une assurance de dommages ouvrage, le maître d'ouvrage peut saisir le Bureau central de la tarification (11, rue La Rochefoucault, 75009 Paris), dont le rôle exclusif, en cas de refus d'un assureur, est de fixer le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé, soit par le constructeur, soit par le maître d'ouvrage, conformément aux articles L. 243-4 et R. 250-2 du code des assurances. Ce défaut d'assurance obligatoire constitue un délit pénal (art. L. 243-3 du code des assurances) que les victimes peuvent invoquer à l'encontre de constructeurs

indélicats dans un délai de trois ans à compter de l'ouverture du chantier (Cassation, chambre criminelle, 9 décembre 1992, n° 92-80.540). Cependant, la sanction pénale n'est pas applicable à la personne physique qui construit un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Compte tenu de cette possibilité pour le particulier, maître d'ouvrage, d'engager la responsabilité du constructeur défaillant, il n'est pas actuellement envisagé de conditionner l'attribution du permis de construire à la souscription de l'assurance dommages ouvrage.

Données clés

Auteur : [M. Yves Jégo](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 71881

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 2 août 2005, page 7512

Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10395