



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assurance dommages ouvrage

Question écrite n° 72597

Texte de la question

M. Jean-Claude Bois souhaite attirer l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur les problèmes soulevés par la Fédération française des constructeurs. En effet, dans le cadre de l'activité de construction de maisons individuelles, deux lois primordiales pour la protection du consommateur sont quotidiennement bafouées par des professionnels indécents. La première, la loi dite « Spinetta » du 4 juillet 1978, impose à toute personne faisant réaliser des travaux de construction la souscription d'une assurance dommages ouvrage afin que lui soit garantie le paiement de tous travaux de réparation pendant la période décennale. Pourtant, certains constructeurs omettent d'informer leurs clients de cette obligation dans le seul but de proposer un marché moins cher de 6 à 8 % ; chiffre considérable quand on connaît les sommes qui sont pratiquées dans ce domaine. Ainsi, le maître d'ouvrage n'ayant pas souscrit cette assurance dommages ouvrage ne pourra pas revendre son bien pendant la période de garantie décennale, les notaires refusant de passer les actes sans la présentation d'une attestation de cette assurance. De plus, le client ne sera pas protégé par cette garantie lors d'un sinistre car dans ce cas précis, il devra patienter pour obtenir l'indemnisation pendant cinq à sept ans, délai approximatif pour définir les responsabilités. La fédération propose en remplacement de la mention actuelle « l'assurance dommages est obligatoire », d'inscrire « ce permis est accordé sous la condition suspensive de fourniture de l'attestation d'assurance dommages ouvrage dans un délai de trois mois suivant la délivrance ». La seconde, la loi du 19 décembre, instaure le contrat de construction d'une maison individuelle, grâce auquel le client obtient la garantie en cas de défaillance de constructeur du remboursement de l'acompte et, dans le contexte d'une réalisation normale, celle de la livraison à prix et délais convenus. De plus, les conditions suspensives prévues par cette loi de 1990 ne peuvent être appliquées en l'absence de souscription d'un tel contrat. La fédération est par ailleurs scandalisée lorsque, dans le cadre des prêts à taux zéro, les pouvoirs publics distribuent sans discernement les aides dont des constructeurs, peu scrupuleux, bénéficient. Afin que soit appliqué l'article L. 231-1 du code de la construction, la fédération propose que les pouvoirs publics imposent aux notaires et organismes prêteurs, c'est-à-dire les responsables de l'attribution des fonds de l'État, de faire respecter la loi de 1990 et de faire signer les actes correspondants. Sachant que 170 000 maisons individuelles sont construites chaque année en France et que la moitié est réalisée dans l'illégalité et en l'absence de protection pour les consommateurs, il lui demande quelles suites il entend réserver aux suggestions de la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles.

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. La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle est également obligatoire dès lors que la personne qui propose ou fait proposer le plan se charge de tout ou partie des travaux pour un prix fixé globalement. La loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 qui vise à protéger l'acquéreur d'une maison individuelle est d'ordre public (art. L. 230-1 du CCH) : ainsi, est frappé de nullité tout contrat ne respectant pas les dispositions des articles L. 231-1 (contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans) et L. 232-1 (contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans) du CCH. Il en résulte l'obligation pour le constructeur d'apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus en cas de défaillance de sa part, et éventuellement la garantie de remboursement. L'article L. 241-8 du code la construction et de l'habitation prévoit, également, des sanctions pénales à l'encontre de celui qui, étant tenu à la conclusion d'un contrat en application de l'article L. 231-1 du CCH, aura entrepris les travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison. Des sanctions pénales sont également prévues (art. L. 241-9 du CCH) en cas d'absence, avant travaux, d'un contrat de sous-traitance. Les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont compétents pour constater et poursuivre les infractions visées à l'article L. 241-8 précité. Par ailleurs, le constructeur qui a été reconnu coupable, sur le fondement de l'article L. 241-8, pour avoir entrepris la construction d'une maison individuelle sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du CCH, doit, sur le plan civil, indemniser le maître de l'ouvrage tant de son préjudice moral que du préjudice matériel résultant des frais engagés pour l'achèvement de l'immeuble (Cassation, chambre criminelle, 27 mai 2003). Pour le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, la loi n° 90-1129 précitée impose au prêteur, préalablement à l'émission d'une offre de prêt, de vérifier que le contrat comporte certaines énonciations légales qui doivent figurer au moment où l'acte lui est transmis et il ne peut débloquent les fonds sans avoir l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. Ce déblocage, aux termes de l'article L. 231-10 du CCH, ne pourra intervenir, qu'après vérification que le document remis constitue bien l'attestation de garantie dont la communication est prévue par ce texte (Cassation, 29 octobre 2003). S'il s'avère que pour éluder les garanties légales, un contrat de maîtrise d'oeuvre a été signé en lieu et place d'un contrat de construction de maison individuelle, le juge saisi peut requalifier le contrat. Dans tous les cas, il appartient au particulier, maître de l'ouvrage, d'utiliser les diverses voies de recours possibles pour obtenir le respect des dispositions de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990. Qu'il s'agisse de l'application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 ou de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, tout particulier envisageant la construction d'une maison individuelle peut solliciter aide et conseil auprès du réseau des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) ou de la DGCCRF. Compte tenu de cette possibilité pour le particulier, maître d'ouvrage, d'engager la responsabilité du constructeur défaillant, il n'est pas envisagé de subordonner la délivrance du permis de construire à la production de l'attestation d'assurance dommages ouvrage.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bois](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (13^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72597

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 30 août 2005, page 8092

Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10391