



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assurance dommages ouvrage

Question écrite n° 74333

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur l'activité de construction des maisons individuelles. La loi dite « Spinetta » 78-12, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction du 4 janvier 1978, impose à toute personne faisant réaliser des travaux de construction la souscription d'une assurance dite dommages ouvrage permettant, avant toute recherche de responsabilités, de garantir le paiement des travaux de réparation des dommages pendant la période décennale. Cette assurance a ainsi une fonction de police de préfinancement. Elle protège donc l'acheteur, lui garantissant directement son patrimoine contre les risques intervenant pendant dix ans à l'intérieur de délais impératifs et en dehors de toutes recherches de responsabilités. Il semblerait que certains constructeurs omettraient de faire souscrire cette assurance dommages ouvrage à leurs clients afin de faire baisser le prix de leur prestation. Or, en l'absence de cette assurance dommages ouvrage, certains notaires refuseraient de signer des actes de vente. Le maître d'ouvrage se trouverait ainsi dans l'impossibilité de revendre ses biens pendant la période de garantie décennale. De plus, il ne serait pas protégé par la garantie de préfinancement et pourrait rencontrer des difficultés pour se faire indemniser en cas de sinistre. Afin de remédier à ces situations, il lui demande de lui indiquer si un dispositif coercitif qui bloquerait l'attribution du permis en cas de non-souscription de l'assurance dommages ouvrage serait envisageable dans le cadre de la réforme du permis de construire.

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 indéliçables 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. Jean-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74333

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 2005, page 8900

Réponse publiée le : 8 novembre 2005, page 10395