Image not found or type unknown

VOTRE MAISON EST-ELLE GARANTIE 10 ANS ?

publié le **15/05/2016**, vu **2823 fois**, Auteur : Laurent BARTHELEMI Expert

En construction, il est souvent fait référence à la garantie décennale. Qu'est-ce que cette assurance ? Comment peut-on faire jouer cette garantie ? Comment s'applique-t-elle ?

En construction, il est souvent fait référence à la garantie décennale. Qu'est-ce que cette assurance ? Comment peut-on faire jouer cette garantie ? Comment s'applique-t-elle ?

QU'EST-CE QUE L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE ?
Lorsque vous faites construire ou réaliser des travaux, vous avez obligation en application des articles L242-1 et L242-2 du code des assurances de souscrire une assurance dommage-ouvrage. S'agissant des maisons individuelles, le constructeur que vous mandatez par un CCMI **(Contrat de Construction de Maison Individuelle obligatoire selon la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990, articles L. 230-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat, décret n° 91-1201 et décret n° 91-1202 du 27 novembre 1991, arrêtés des 27 et 28 novembre 1991)** peut souscrire pour votre compte l'assurance dommage ouvrage. Dans le cas contraire, c'est à vous de souscrire ce contrat.
Il convient de noter que l'assurance dommage ouvrage est à votre charge en tant que Maitre d'Ouvrage. Elle est à distinguer de l'assurance décennale que doit souscrire l'entreprise en application de **l'article L. 241-1 du code des assurances** et au regard de sa qualité de constructeur au sens de **l'article 1792 du code civil, Loi SPINETTA.**

COMMENT FAIRE JOUER LA GARANTIE DOMMAGE-OUVRAGE ?
Lors de l'apparition d'un dommage, vous pouvez vous adjoindre des conseils d'un expert d'assuré ou d'un expert de partie qui vous accompagnera de la déclaration du sinistre jusqu'à l'acceptation par l'assureur du montant du préjudice et des réparations. Les honoraires de votre expert sont naturellement à votre charge. Ils ne sont que très rarement couverts par l'assureur. Néanmoins, le conseil d'un expert de partie vous assure généralement une meilleure compréhension du dossier par l'assureur et par l'expert d'assurance.

Il convient dès que le sinistre survient de le déclarer à l'assureur dommage ouvrage. La date de réception par l'assureur de la déclaration doit être certaine. Elle doit donc être adressée par lettre recommandée avec avis de réception. La déclaration de sinistre doit porter, en application de **l'article 1792 du code civil**, sur des désordres survenus dans une période de 10 ans à compter de la réception des travaux. Ces dommages doivent également:

- porter préjudice à la stabilité du bâtiment (fissures sur un élément porteur par exemple, pied de poteau bois …) ;

- toucher un élément constitutif ou d'équipement du bien, le rendant impropre à sa destination d'origine (fissurations traversantes, étanchéité…);

- fragiliser un équipement inséparable de la construction (carrelage, paillasse…) ;

De plus, il faut garder en mémoire que :

« La garantie des constructeurs (notamment de maisons individuelles) est acquise en cas d'erreur d'implantation (altimétrique ou périmétrique) du bâtiment pouvant entraîner une non-conformité d'urbanisme et/ou une non-conformité contractuelle » **(Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, Formation de section, Rejet, Arrêt n° 539, 6 mai 2009, Pourvoi n° 08-14.505)**

« L'expert d'assurance ne peut écarter la demande de garantie en retenant que la construction n'est pas implantée conformément au règlement d'urbanisme, ni au plan ayant fait l'objet d'une autorisation de construction puisque que ces défauts de conformité entrent dans le champ d'application de la garantie décennale et entraînent la garantie de l'assurance dommage-ouvrage » **(Cour de Cassation 3e civ., 11 mai 2005, Epoux Belhadj c/ Sté Les Bâtisseurs du Grand Delta, pourvoi n° 03-21.136, arrêt n° 554 FS-P+B, D. 2005, IR p. 1504 ; JCP 2005, IV, 2408)**

« Les erreurs d'implantation commises par les constructeurs relèvent de la garantie décennale, qu'il s'agisse ou non de non-conformités contractuelles, si elles ont pour effet de rendre l'immeuble impropre à sa destination ; que tel est le cas, lorsque l'erreur d'implantation aboutit à une violation des règles d'urbanisme et nécessite la démolition de l'ouvrage » **(Article 1792 du Code civil - Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 14 mars 2001, 99-14.572, Inédit)**

« Le principe de la réparation intégrale implique que soit également indemnisé le préjudice immatériel » **(Cour de Cassation., Civ. III, 15 janvier 2003 ; Bull. civ. 2003, III, n°5)**

« Le préjudice immatériel peut prendre la forme d'un préjudice moral consistant en démarches et difficultés de procédures, d'une perte de chance commerciale, dévalorisation d'un bien et de pertes locatives » **(CA RENNES, 21 février 2002, n° 99/03719, JurisData n° 2002-186336 ; Cour de Cassation, Civ. III, 4 juin 1997 : Gaz. Pal. 1998, I, pan. Jurispr. P. 21 ; Cour de Cassation, Civ. III, 11 janvier 1984, JCP G 1984, IV, p. 87)**

COMMENT S'APPLIQUE LA GARANTIE DOMMAGE OUVRAGE ?
L'assureur missionnera son expert qui se rendra sur le lieu du sinistre. L'expert d'assurance remettra son rapport à l'assureur. Ce rapport doit vous être transmis par l'assureur dans un délai de 60 jours à compter de la déclaration. Il doit vous indiquer si il prend en charge ou non votre sinistre (**Article L242-1 du Code des Assurances).**

En l'absence de réponse dans le délai de 60 jours, l'assureur a obligation de mettre en œuvre la garantie dommage-ouvrage. Sans réponse dans ce délai, l'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal **(Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 28 janvier 2009 ; Cour de Cassation, 1ère civ. 26 nov. 1991 bull. civ. I n°61, RDI 92 obs. Legury ; 1ère civ. 1er fév. 2008 RDI 2000 p.207 obs. Durry)**

Dans l'hypothèse où l'assureur vous indique dans le délai de 60 jours que votre sinistre est pris en garantie, il doit vous présenter une offre d'indemnité dans un délai de 90 jours à compter de la déclaration de sinistre. Cette indemnité doit couvrir le montant des travaux de réparation des dommages.

Laurent BARTHELEMI
Ingénieur Conseil & Expert Litiges Construction

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour tout complément d'information :

Le cabinet LB Conseils et Expertises assiste ses clients (promoteurs, agences immobilières, syndic, et particuliers) dans la gestion de sinistres incendie, dégâts des eaux, dommage ouvrages. Nous justifions la matérialité des dommages en analysant précisément les causes du sinistre et nous arrêtons le montant de la réclamation à l'assureur. Nous accompagnons nos clients depuis la déclaration de sinistre jusqu'au règlement du sinistre. En cas d'urgence, vous pouvez nous adresser un message sur ce site. Nous vous répondrons dans les meilleurs délais.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés