



Les assurances construction : dommage ouvrage / décennale, quelles différences ?

Depuis la loi Spinetta (1978), le professionnel et le particulier doivent s'assurer contre certains risques liés à la construction :

- Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire fait réaliser les travaux, doit souscrire une assurance dommages ouvrage.
- Le constructeur doit s'assurer dans le cadre d'une garantie décennale

⇒ **L'assurance dommages-ouvrage** : elle couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction, même s'ils résultent d'un vice du sol, et des désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage. Elle doit être souscrite par le maître de l'ouvrage. Cette assurance a pour but de garantir, **sans recherche de responsabilité**, le paiement des travaux de réparation des dommages subis sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun. Elle permet ainsi une réparation plus rapide de ces désordres.

· *Exemple de dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble* : affaissement de la charpente ou du gros œuvre, affaissement du plancher, fissures importantes dans les murs.

· *Exemple de dommages qui rendent inhabitable le logement* : rupture canalisation, infiltration d'eau par la toiture.

L'assurance dommages ouvrage est obligatoire cependant les tarifs sont libres. Chaque assureur fixe sa cotisation en fonction, notamment, des éléments suivants : le coût de la construction, la qualification professionnelle des constructeurs, l'existence et l'étendue d'une mission de contrôle technique des travaux par un contrôleur technique agréé, la souscription de garanties facultatives, la présence d'une étude de sol..

A noter : le particulier, qui construit ou réhabilite un logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint et qui ne souscrit pas cette assurance, n'est pas sanctionné. Cependant, en cas de revente dans le délai de 10 ans suivant l'achèvement de sa construction, il sera personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance. L'assurance dommages ouvrage doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Sa durée est de 10 ans.

⇒ **La garantie décennale** est une responsabilité de plein droit qui pèse sur les constructeurs, architecte, entrepreneur, technicien promoteur immobilier... La responsabilité du constructeur est ainsi présumée en présence de dommages affectant l'ouvrage dans sa solidité ou le rendant impropre à sa destination. (La garantie décennale couvre les mêmes désordres garantis par l'assurance dommages ouvrage). Elle peut être mise en jeu pendant 10 ans à compter de la réception des travaux par le maître d'ouvrage ou les propriétaires successifs de l'ouvrage. Pour mettre en œuvre cette garantie, une action en justice est nécessaire à moins que le constructeur, de bonne foi, procède spontanément aux réparations qui s'imposent.

Nouveauté juin 2014 : La loi Pinel prévoit que les professionnels devront désormais indiquer, sur chacun de leurs devis et factures, les coordonnées de leur assureur. Dans le domaine de la construction, cette obligation concerne les professionnels tenus de s'assurer au titre de l'assurance de responsabilité décennale.

En pratique, il est recommandé de vérifier que l'entrepreneur est non seulement assuré mais surtout que l'assurance contractée correspond bien à l'activité exercée.

⚠ L'essentiel à retenir : ces 2 assurances de construction couvrent les mêmes dommages mais ne s'actionnent pas de la même manière. L'avantage de l'assurance dommages ouvrage est qu'elle permet d'obtenir le paiement rapide des travaux de réparations qui relèvent de la garantie décennale sans que tribunal ait déterminé les responsabilités de chacun.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org