

14ème législature

Question N° : 97788	De Mme Laurence Arribagé (Les Républicains - Haute-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > assurances	Tête d'analyse > assurance construction	Analyse > dommages-ouvrage. réglementation.
Question publiée au JO le : 19/07/2016 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2461 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

Mme Laurence Arribagé attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'assurance de dommages-ouvrage. Le consommateur qui décide de faire réaliser des travaux de construction, devenant à cette occasion maître d'ouvrage, doit souscrire une assurance de dommages obligatoire, dite de « dommages-ouvrage », comme en dispose l'article L. 242-1 du code des assurances. Cette assurance a pour but de prévenir des dommages de nature décennale. Il s'avère pourtant que cette assurance obligatoire n'est pas systématiquement souscrite par les particuliers maîtres d'ouvrage générant à la fois des risques en matière de sinistre éventuel mais également en termes de responsabilité lors d'une revente dans un délai inférieur à 10 ans. Par ailleurs, Il s'avère que certains banquiers et notaires feraient signer une décharge à leurs clients en cas de non souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dont le coût reste pourtant abordable. Aussi, elle lui demande les mesures qu'elle entend prendre à l'effet d'imposer systématiquement aux particuliers (dans leur intérêt) de souscrire une telle garantie. Plus largement, elle lui demande s'il ne serait pas plus raisonnable d'interdire la souscription d'un prêt ou la signature d'un acte en l'absence de production d'une telle assurance.

Texte de la réponse

L'article L. 242-1 du code des assurances dispose que « toute personne physique ou morale agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 -1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil ». Ainsi, les dispositions des articles L. 242-1 précités disposent que les personnes physiques propriétaires de l'ouvrage ou vendeur de celui-ci ou faisant réaliser des travaux ont l'obligation de souscrire une assurance « dommages-ouvrages ». Par ailleurs, l'absence de souscription d'assurance dommages-ouvrages n'enlève rien à la responsabilité du constructeur de l'ouvrage en cas de dommages, constructeur lui-même soumis à une obligation de souscription d'une assurance en responsabilité civile décennale. Il convient par ailleurs de signaler que l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitat énumère les conditions suspensives à la conclusion du contrat de construction d'une maison individuelle passé entre le maître d'ouvrage et le constructeur parmi lesquelles est mentionnée l'obtention de l'assurance de dommages ce qui englobe l'assurance « dommages-ouvrages » obligatoire. En l'absence d'une telle clause suspensive pour les contrats de vente immobilière, le défaut de souscription d'une telle assurance par un particulier ne lui interdit pas de conclure un tel contrat ni de souscrire un prêt bancaire. En

l'état actuel de la législation et en l'absence de dispositions contraires, ni le notaire, ni l'organisme bancaire ne peuvent conditionner la signature de l'acte de vente ou l'obtention d'un prêt bancaire au respect de l'obligation de souscrire une assurance « dommages-ouvrages ». Cependant, l'hypothèse de prendre des dispositions de nature à ajouter à cette obligation posée par le législateur doit être examinée au regard des principes dégagés par le code civil en ce qui concerne les conditions essentielles pour la validité des conventions et la liberté contractuelle entre les parties telles qu'édictées aux articles 1101, 1108 et 1109 ci-dessous : - article 1101 : « Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose » ; - article 1108 : « Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation » ; - article 1109 : « Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ». La combinaison de ces trois articles du code civil détermine le régime de la liberté contractuelle et de validité des conventions passées entre les parties dûment informées et qui contractent en toute transparence et connaissance de cause en dehors de toutes contraintes ou tromperie. Aussi, les dispositions actuelles permettent de trouver un équilibre entre liberté des parties de contracter volontairement et en toute connaissance de cause, et protection de l'acheteur.