



SOPHIE BANEL,
avocate associée,
cabinet Goutal, Alibert
et associés



ÉLISE CHAPEL,
avocate collaboratrice,
cabinet Goutal, Alibert
et associés

Souscription possible
Si l'obligation de souscription d'une assurance dommages-ouvrage ne s'applique pas, en principe, aux personnes publiques, celles-ci peuvent néanmoins en souscrire.

Délais
Le code des assurances contraint l'assureur dommages-ouvrage au strict respect de différents délais dans le cadre de la procédure d'indemnisation.

Indemnisation
La personne publique assurée peut obtenir, par le biais de l'assurance dommages-ouvrage, le préfinancement rapide des travaux nécessaires à la reprise des désordres.

Mieux cerner l'assurance dommages-ouvrage

01 Souscrire une assurance dommages-ouvrage

Par principe, « toute personne physique qui, 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 une assurance dommages-ouvrage (code des assurances, art. L.242-1 et L.242-2). Le souscripteur de l'assurance dommages-ouvrage (DO) conclut en réalité le contrat tant pour son compte que pour celui des propriétaires successifs du bâtiment (1), de sorte qu'en cas de vente immobilière, l'assurance DO sera automatiquement transmise au nouveau propriétaire (2).

Ce système d'assurance construction obligatoire, issu de la loi « Spinetta » du 4 janvier 1978, permet au maître d'ouvrage d'obtenir le préfinancement rapide de la réparation des désordres apparus, sans recherche préalable de responsabilité. En application de ce système à « double détente », l'assureur de dommages pourra ensuite obtenir le remboursement de l'indemnisation allouée en se retournant contre les responsables des désordres.

Ne sont exceptionnellement pas soumises à cette obligation d'assurance les

personnes morales de droit public qui réalisent, pour leurs propres comptes, des travaux de construction afin de construire un bâtiment à usage autre que d'habitation (code des assurances, art. L.242-1 et L.242-2). Mais celles-ci demeurent bien sûr libres de souscrire volontairement un contrat d'assurance dommages-ouvrage.

02 Identifier les désordres couverts par l'assurance dommages-ouvrage

L'assiette de garantie définie dans le contrat d'assurance DO est un premier point qui doit faire l'objet d'une attention particulière de la part de la personne publique assurée dès lors que « l'assureur dommages-ouvrage, qui est un assureur de choses, n'a vocation à garantir que les désordres ayant leur origine dans l'ouvrage assuré. Le contrat ne couvre que les dommages affectant les travaux déclarés et pris en compte dans le calcul de la cotisation » (3).

Au reste, sur la nature même du dommage pris

en charge par l'assurance, l'article L.242-1 précise que sont pris en charge les désordres « de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil ».

Sur ce point, on rappellera que sont considérés comme des désordres de nature décennale, au sens de l'article 1792 du code civil, les dommages ou défauts apparus dans le délai de dix ans à compter de la réception et de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination (4). Sont ainsi classiquement reconnus comme tels les désordres liés à des infiltrations d'eau affectant un ouvrage public (5).

Enfin, l'assureur DO se doit simplement de garantir « le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages » (code des assurances, art. L.242-1) mais n'est pas contraint de prendre en charge les dommages immatériels (l'indemnisation des pertes d'exploitation) ou mobiliers qui ne relèvent pas des garanties d'assurance obligatoire.

03 Maîtriser la procédure de déclaration du sinistre

Pour obtenir le préfinancement des travaux destinés à réparer le dommage, l'assuré dispose « d'un délai de deux ans à compter de la connaissance qu'il a des désordres survenus dans les dix ans qui ont suivi la réception des travaux » (6). Etant précisé que l'assuré doit normalement déclarer auprès de son assureur le sinistre dès qu'il en a eu connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat (code des assurances, art. L.113-2°4).

Sur la forme, l'assuré doit s'astreindre à respecter les conditions de formes énoncées à l'article A.243-1, annexe II du code des assurances et, notamment, faire parvenir sa déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par écrit avec récépissé. A compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur est, notamment, soumis à deux délais en application de l'article L.242-1:



Sont considérés comme des désordres de nature décennale au sens de l'article 1792 du code civil les dommages ou défauts apparus dans le délai de dix ans à compter de la réception et de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination.

RÉFÉRENCE

Code des assurances, art. L.114-1, L.242-1 et L.242-2.

- un délai maximal de soixante jours à compter de la date de réception de la déclaration de sinistre pour notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties; - s'il accepte la mise en jeu des garanties, il doit proposer une offre d'indemnité dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre.

Le non-respect par l'assureur de ces délais légaux peut emporter trois types de sanction:

- l'acquisition de la garantie: l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages de nature décennale et en demander le remboursement à l'assureur DO. En outre, l'assuré pourra bénéficier d'une majoration de plein droit de son indemnité au double du taux de l'intérêt légal;

- l'impossibilité de se prévaloir du caractère non décennal des désordres dénoncés (7); - l'impossibilité d'opposer la prescription biennale qui serait acquise à la date d'expiration de ce délai (8).

04 Obtenir l'indemnisation du préjudice subi

En cas d'acceptation par l'assuré de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours. Cette indemnité doit permettre de couvrir le coût des travaux nécessaires à la remise en état de l'ouvrage. Etant précisé que le contrat d'assurance peut néanmoins comporter un plafond de garantie au montant du coût total de la construction (pour les constructions autres qu'à usage d'habitation; art. L.243-9).

L'acceptation de l'indemnité par l'assuré l'oblige également à affecter les sommes versées à la réparation du dommage concerné (code des assurances, art. L.121-17). En cas de refus de garantie ou encore d'allocation

d'une indemnisation insuffisante par l'assureur DO, l'assuré dispose encore de la possibilité d'engager la responsabilité contractuelle de l'assureur afin d'obtenir le préfinancement des travaux nécessaires (9).

Cette action est encadrée dans un délai extrêmement court dès lors que l'assuré ne dispose que d'un délai de deux ans à compter de la connaissance du sinistre pour engager la responsabilité de son assureur (art. L.114-1 alinéa 2). Ce délai pouvant être porté à cinq ans pour les dommages résultant de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse-réhydratation des sols consécutives reconnus comme une catastrophe naturelle (code des assurances, art. L.114-1 alinéa 1).

05 Articuler assurance dommages-ouvrage et garantie décennale

Lorsque l'assuré est effectivement indemnisé par l'assureur, il perd alors sa qualité pour agir contre le ou les constructeur(s) responsable(s) du désordre, puisque l'assureur lui est subrogé de plein droit au titre de l'article L.121-12 du code des assurances (10), sauf clause contraire. Bien sûr, cette subrogation ne vaut que pour le désordre déclaré.

A l'inverse, lorsque le maître d'ouvrage n'est pas parvenu à obtenir auprès de son assureur DO le préfinancement des désordres, il devra envisager de mettre en œuvre la responsabilité des constructeurs afin d'être indemnisé des préjudices subis.

Pour rappel, synthétiquement, après la réception de l'ouvrage, au titre des articles 1792 et 2270 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination, dans un délai de dix ans à compter de sa réception.

Concrètement, la garantie décennale des constructeurs (code civil, art. 1792 et 1792-4-1) a le même objet que l'assurance DO, qui est de garantir le maître d'ouvrage

contre les désordres les plus graves apparus après la réception. Elle repose sur un système de responsabilité présumée du constructeur dans lequel, d'une part, la victime est dispensée de prouver l'existence d'une faute et, d'autre part, le constructeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en prouvant que le vice de construction allégué résulte d'une faute du maître d'ouvrage ou d'un cas de force majeure. En pratique, et afin de mettre efficacement en œuvre cette garantie décennale, il est conseillé au maître d'ouvrage de d'abord diligenter une expertise afin d'examiner les désordres affectant l'ouvrage, d'en rechercher les causes et les remèdes, et de déterminer les responsabilités engagées avant de procéder à toute requête au fond pour obtenir l'indemnisation de l'ouvrage.●

la Gazette.fr
Retrouvez nos fiches juridiques
www.lagazette.fr/rubriques/fiches-de-droit-pratique

(1) Cour de cass., 8 octobre 2008, pourvoi n° 07-15.939.
(2) Cour de cass., 8 octobre 2010, pourvoi n° 93-20.918.
(3) CA Douai, 25 janvier 2024, n° 23/00145.
(4) Cour de cass., 9 avril 2008, pourvoi n° 06-20.919.

(5) CE, 20 mai 1981, req. n° 17016; CAA de Bordeaux, 16 juillet 1991, req. n° 89BX00843.
(6) Cour de cass., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-16.688.
(7) CA de Paris, 17 avril 1996, aff. n° 94/1420.

(8) Cour de cass., 26 novembre 2003, pourvoi n° 01-12.469.
(9) Cour de cass., 11 février 2009, pourvoi n° 07-1.761, publié au bulletin.
(10) Cour de cass., 22 octobre 1996, affaire « Concorde / Cortim », pourvoi n° 94-18.149.