



## L'assurance construction du logement

*La loi oblige le maître d'ouvrage – par exemple le particulier qui fait construire sa maison – à souscrire une assurance dommages ouvrage avant l'ouverture du chantier. Celle-ci permet de réparer rapidement, en dehors de toute recherche de responsabilité, des malfaçons constatées une fois la maison ou l'immeuble construits, qui menacent leur solidité ou les rendent inhabitables. C'est le propriétaire du logement construit qui bénéficie de l'assurance dommages ouvrage. Ce sera à lui de la faire jouer s'il y a lieu.*

### > La souscription du contrat d'assurance

#### **Qui doit souscrire l'assurance dommages ouvrage ?**

Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'immeuble, fait réaliser les travaux.

##### >> **Le promoteur immobilier ou le vendeur**

Il doit souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs. La loi vise les promoteurs aussi bien professionnels qu'occasionnels.

##### >> **Le maître d'ouvrage**

Il est concerné s'il traite directement avec l'architecte et l'entrepreneur ou s'il construit sa maison lui-même.

##### >> **Le constructeur de maisons individuelles**

La loi l'oblige à préciser, dans le contrat de construction conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance dommages ouvrage. À défaut d'obtention de cette assurance dans le délai prévu par le contrat de construction de maison individuelle, toutes les sommes versées doivent être remboursées au maître d'ouvrage. Le prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte les mentions obligatoires relatives à cette assurance.

>>>

### >> Certains constructeurs de maisons individuelles

Sont concernés ceux qui proposent à leurs clients d'adhérer à une assurance de groupe dont ils ont eux-mêmes négocié les garanties et le prix avec leur assureur. Le maître d'ouvrage reste libre d'accepter ou non. S'il accepte, c'est le constructeur qui souscrit l'assurance pour le compte du maître d'ouvrage. Il doit remettre au maître d'ouvrage une attestation d'assurance comportant au verso un extrait du contrat.

### >> Un organisme ou un professionnel (syndicat de copropriété...)

Le maître d'ouvrage peut le charger des démarches administratives, juridiques ou financières. Dans ce cas, il doit donc souscrire cette assurance en qualité de mandataire, notamment pour les travaux sur les parties communes et relevant de la garantie décennale.

*Des condamnations pénales sanctionnent le défaut d'assurance : emprisonnement de dix jours à six mois et/ou amende de 300 à 75 000 euros.*

*Ces sanctions ne s'appliquent pas au 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. Par ailleurs, en cas de vente de la maison après les travaux, le notaire est obligé de vérifier l'existence de cette assurance.*

## La déclaration du risque

La proposition d'assurance est un questionnaire par lequel celui qui souhaite s'assurer décrit son risque à l'assureur. En fonction des réponses apportées au questionnaire, les entreprises d'assurances peuvent accorder les garanties demandées ou refuser de couvrir le risque. De son côté, l'assuré reste libre de revenir sur sa demande : la proposition d'assurance n'engage ni l'assuré ni l'assureur. Mais, une fois le contrat conclu, la proposition devient un document contractuel, parce que les informations qui y sont données par l'assuré représentent la base des engagements de l'assureur.

Les renseignements demandés concernent le futur assuré, l'opération de construction, son coût, les dates prévues pour le début et la fin des travaux, le contrôleur technique, l'étendue des garanties demandées, les différents intervenants dans l'opération de construction et certaines caractéristiques de la construction.

L'assuré est obligé de fournir à l'assureur, à la demande de celui-ci, la preuve de l'existence des contrats d'assurance de responsabilité professionnelle souscrits tant par lui-même que par les réalisateurs et le contrôleur technique.

## Les clauses types

Tout contrat d'assurance dommages ouvrage doit obligatoirement comporter les clauses types figurant dans le Code des assurances. Constituant un minimum de garantie, elles concernent la durée et le maintien de la garantie, les exclusions et les obligations réciproques de l'assuré et de l'assureur, notamment en cas de sinistre.

>>>

## **Les déclarations prévues par les clauses types**

L'assuré doit :

- fournir à l'assureur, à la demande de celui-ci, les attestations d'assurance des constructeurs avec lesquels il a traité ;
- lui déclarer les réceptions des travaux et remettre, dans le mois de leur prononcé, le ou les procès-verbaux et le relevé des observations ou réserves non levées du contrôleur technique ;
- lui adresser un dossier technique comportant au moins les plans et descriptifs de l'ensemble des travaux effectivement réalisés, dans le délai maximal d'un mois à compter de leur achèvement ;
- lui notifier, dans le délai maximal d'un mois à compter de leur achèvement, le constat de l'exécution des travaux éventuellement effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, ainsi que le relevé des observations ou réserves restées non levées du contrôleur technique ;
- lui déclarer le coût total de construction définitif.

## **La tarification**

L'assurance dommages ouvrage est obligatoire, mais les assureurs qui la proposent sont en concurrence et les tarifs sont libres.

Chaque assureur consulté fixe la 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 comme les garanties de bon fonctionnement ou des dommages immatériels après la réception (par exemple, perte de loyers si un logement est rendu provisoirement inhabitable).

## **Le calcul de la cotisation**

Elle est calculée par application d'un taux sur le coût total de construction définitif.

Cette cotisation unique à régler à l'assureur comprend :

- la cotisation provisoire résultant de l'estimation prévisionnelle du coût total de construction ;
- l'ajustement de la cotisation résultant du coût total de construction définitif, cet ajustement étant payable dès la déclaration dudit coût, et au plus tard dans les deux mois de cette déclaration.

## **Le Bureau central de tarification**

Telle que la loi la définit, l'obligation d'assurance est d'abord une obligation de s'assurer et s'applique à la personne porteuse du risque : il ne s'agit pas d'une obligation pour l'assureur d'assurer. Afin que tous les intéressés puissent satisfaire à la loi, il a été créé un Bureau central de tarification.

>>>

Si l'assureur consulté laisse passer quarante-cinq jours sans répondre à la demande d'assurance, formulée par courrier recommandé (avec demande d'avis de réception), son silence est considéré comme un refus. Dans ce cas, l'assuré a quinze jours pour saisir le Bureau central de tarification (BCT, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris) par lettre recommandée.

Cet organisme fixera le montant de la cotisation à payer et l'assureur sera tenu d'accorder sa garantie.

## > Les garanties

### **La garantie obligatoire**

L'assurance garantit obligatoirement le financement de la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à sa destination. Sont aussi couverts les dommages aux éléments d'équipement indissociables que l'on ne peut enlever, démonter ni remplacer sans détériorer la construction.

Cette garantie commence après l'année de parfait achèvement et prend fin à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception. Elle est aussi acquise :

- **avant réception**, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de son obligation de réparer ;
- **après réception**, et avant expiration du délai de garantie de parfait achèvement, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté, dans le délai fixé par le marché ou, à défaut, dans un délai de quatre-vingt-dix jours, son obligation de réparer.

### **La garantie des éléments d'équipement dissociables**

Cette garantie commence après le délai de parfait achèvement et prend fin à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la réception. Non soumise aux clauses types obligatoires, elle peut être limitée, comporter une franchise ou des exclusions, et les délais de détermination de l'indemnité fixés pour la garantie obligatoire ne s'imposent pas à l'assureur. Il convient de se reporter au contrat pour connaître l'étendue de cette garantie et ses modalités.

### **La garantie des dommages immatériels consécutifs à des désordres garantis**

Le contrat d'assurance dommages ouvrage peut garantir en option les dommages immatériels subis par le propriétaire de la construction ou ses occupants, résultant directement d'un dommage survenu après réception. Cette option peut se révéler très utile dans la mesure où la garantie obligatoire n'inclut pas les pertes de jouissance (impossibilité d'occuper le bâtiment pendant la durée nécessaire aux travaux de réparation s'il s'agit d'un logement ou perte de loyers si l'immeuble est loué).

Cette garantie varie selon les contrats, elle peut comporter une franchise ou des exclusions. Il convient donc de se reporter au contrat.

>>>

## **La garantie des dommages aux existants du fait des travaux neufs**

Sont appelées « existants » les parties anciennes de la construction qui ne font pas l'objet de travaux de rénovation. Le contrat d'assurance dommages ouvrage peut garantir en option les dommages concernant ces parties anciennes après que le maître d'ouvrage a accepté l'ouvrage, avec ou sans réserves.

## **La réception, point de départ des garanties**

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient lorsque l'entrepreneur livre la construction terminée. Dans l'habitat collectif, l'acquéreur ne participe pas juridiquement à la réception. C'est au vendeur de signer le procès-verbal de réception. En revanche, dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle, le destinataire de la construction procède lui-même à la réception puisqu'il est le maître de l'ouvrage.

Avant de signer la réception avec les entreprises ou de constater la livraison du logement par le vendeur, il importe de signaler par écrit les défauts et aussi les non-conformités par rapport à ce qui a été promis. Il faut adresser une copie de ce document à l'assureur dommages ouvrage pour information.

Avec un constructeur de maison individuelle, il est possible, pour protéger ses droits, de consigner la retenue de garantie.

Si la réception de la maison est effectuée sans l'assistance d'un professionnel, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de huit jours pour signaler les défauts qu'il n'aurait pas vus.

### *Le jour de la réception :*

- choisir une heure où il fait bien jour, apporter une lampe de poche pour inspecter les recoins ;
- se munir d'ampoules pour tester les points lumineux et d'une lampe témoin au bout d'un fil électrique pour essayer les prises de courant ;
- utiliser un petit miroir pour vérifier si les endroits peu visibles (dos des radiateurs...) ont été peints ;
- contrôler systématiquement le jeu des portes et fenêtres ;
- vérifier le fonctionnement de la ventilation mécanique, celui du chauffage et de l'eau chaude ;
- ouvrir et refermer les robinets, faire fonctionner les chasses d'eau.

## **> Le sinistre**

### **Les formalités de déclaration**

L'assuré doit faire une déclaration dans le délai fixé par le contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce délai ne peut être inférieur à cinq jours ouvrés. Les coordonnées de l'assureur figurent sur le contrat, l'attestation d'assurance ou l'imprimé de déclaration de sinistre remis lors de l'acquisition du logement.

>>>

Pour une copropriété, le syndic détient le contrat d'assurance dommages ouvrage de l'immeuble. Il peut se charger de déclarer le sinistre et d'entretenir avec l'assureur les relations nécessaires jusqu'au paiement de l'indemnité. Il doit le faire si les dommages affectent les parties communes de l'immeuble, même s'ils se répercutent sur les parties privatives. Il est donc toujours nécessaire de signaler au syndic les malfaçons constatées.

La déclaration de sinistre doit obligatoirement comporter le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant :

- le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de la réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leurs description et localisation.

En cas de déclaration incomplète, l'assureur dispose de dix jours à compter de la réception de la déclaration pour réclamer les renseignements manquants. Mais l'indemnisation sera retardée, puisque les délais de règlement du sinistre qui s'imposent à l'assureur ne commencent à courir qu'à partir du jour où il reçoit la totalité des renseignements nécessaires.

Si les dommages ont provoqué des dégâts d'eau chez l'assuré ou un voisin, ou encore un début d'incendie, il faut adresser une seconde déclaration de sinistre à l'assureur multirisques habitation.

Dans tous les cas, il convient de préciser les mesures d'urgence qui ont été prises : réparation d'une canalisation rompue, par exemple.

## **Le constat des dommages et l'expertise**

Si l'assureur évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 euros TTC ou que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée, il n'est pas tenu de recourir à une expertise.

Dans ces cas, il notifie son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans un délai de quinze jours après la déclaration complète de sinistre.

La notification de l'assureur doit reproduire de façon apparente la mention suivante : « En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert. »

L'expert constate, décrit et évalue les dommages. Il peut être récusé par l'assuré dans les huit jours où l'assuré reçoit sa désignation. En cas de seconde récusation par l'assuré, l'assureur fait désigner l'expert par le juge des référés.

Lors de la première demande de récusation, les délais d'instruction et de règlement de sinistre sont augmentés de dix jours. En cas de désignation de l'expert par le juge des référés, ces délais sont augmentés de trente jours.

Les opérations de l'expert revêtent un caractère contradictoire. L'assuré peut se faire assister ou représenter. Ses observations éventuelles sont consignées dans le rapport de l'expert.

## **Les deux rapports d'expertise**

L'expertise comporte deux rapports :

### **>> Le rapport préliminaire**

Il indique les mesures conservatoires à prendre pour éviter l'aggravation des dommages.

>>>

Il contient aussi l'analyse du dommage, ce qui permet à l'assureur de se prononcer sur le principe de la mise en jeu des garanties du contrat. Il comporte une estimation du coût des travaux. À l'issue du rapport préliminaire, l'assureur se prononce sur le droit à la garantie et doit motiver toute décision de refus d'indemnisation.

### >> Le rapport final

Il établit les mesures définitives à prendre pour obtenir la réparation intégrale des désordres, ainsi que leur estimation.

L'indemnité sera actualisée et revalorisée pour tenir compte du décalage entre la date à laquelle elle est évaluée et la date à laquelle le paiement interviendra.

Le montant de l'indemnité est ventilé entre le coût des travaux et les frais annexes. Il est tenu compte, s'il y a lieu, des frais déjà avancés et de l'indemnité provisoire versée. L'assureur doit obligatoirement appliquer les dispositions prévues par les clauses types pour déterminer le montant lié aux dommages de nature décennale.

## La mise en jeu des garanties

Les clauses types précisent que l'assureur dispose de soixante jours au maximum après réception de la déclaration de sinistre pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert (qui comporte notamment les mesures conservatoires nécessaires) et annoncer si l'assurance joue.

S'il estime la demande non fondée, il doit, dans le même délai, le faire savoir et donner ses raisons. Ce délai est porté à soixante-dix jours si l'expert a été récusé une fois et à quatre-vingt-dix jours s'il a été récusé deux fois.

L'assureur doit présenter trente jours après (avec un délai supplémentaire de cent trente-cinq jours au maximum en cas de difficultés exceptionnelles) une offre d'indemnité, qui peut être provisionnelle. Il doit ensuite régler l'indemnité dans les quinze jours à compter de l'acceptation de l'offre par l'assuré.

Si l'assureur ne respecte pas les délais ou si l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé l'assureur.

L'indemnité due par l'assureur est alors majorée d'un intérêt égal au double du taux d'intérêt légal.

*Il faut aviser l'assureur en cas de désaccord sur les réparations ou le montant de l'indemnité proposés.  
L'assuré peut lui demander une avance égale aux trois quarts de l'indemnité proposée en attendant que le litige soit tranché.  
L'assureur a le droit de vérifier que l'avance versée a bien servi à effectuer les réparations.*

>>>

## > Lexique

### **Assuré**

Le souscripteur du contrat d'assurance et les propriétaires successifs de l'ouvrage au bénéfice desquels il est souscrit.

### **Constructeur**

(au sens de la loi du 4 janvier 1978 sur les responsabilités).

« 1/Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ; 2/Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; 3/Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage » (article 1792-1 du Code civil).

### **Constructeur de maisons individuelles**

Il propose le plan de la maison et se charge de la construire sur un terrain qui appartient à son client. Ce dernier conserve la qualité de maître de l'ouvrage. Si le constructeur fournit directement ou indirectement le terrain, il doit conclure un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et c'est lui qui est alors le maître de l'ouvrage.

### **Contrôleur technique**

Il a pour mission de donner un avis, notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes. Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et à ses frais. Il ne peut pas participer à la conception ni à la réalisation de l'ouvrage, ni, le cas échéant, à l'expertise de malfaçons. Sa mission est plus ou moins étendue. Il est agréé par décret en Conseil d'Etat.

### **Dossier technique**

Il comporte au moins les plans et descriptifs des travaux effectivement réalisés.

### **Éléments d'équipement**

Ils sont livrés avec l'ouvrage lui-même. Ce sont les éléments et appareils qui complètent la construction et assurent au logement son confort et son bien-être (par exemple : chauffage, stores, volets roulants). Les appareils électroménagers en sont exclus, même lorsqu'ils sont livrés avec le logement dans une cuisine aménagée.

### **Expert**

Choisi pour ses connaissances techniques, il est chargé de faire des constatations, examens et appréciations de fait.

### **Garantie extrinsèque**

Garantie de livraison au prix convenu, constituée par une caution donnée par un établissement financier ou une société d'assurances. Les références de cette caution figurent dans le contrat.

### **Garantie intrinsèque**

Si le constructeur n'est pas cautionné par un établissement financier, il doit consentir un échelonnement des paiements, dont les montants, à chaque étape de la construction, sont inférieurs au coût des travaux réalisés.

### **Maître de l'ouvrage (ou maître d'ouvrage)**

Personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux ou les ouvrages sont exécutés.

Ce peut être un particulier qui fait construire sa maison ou une entreprise qui, occasionnellement, fait édifier un bâtiment. Ce peut être aussi une société ou un organisme dont la vocation est de construire des immeubles pour les louer ou les vendre.

### **Maître d'œuvre**

Responsable de la conception, de la direction et de la surveillance des travaux de construction.

### **Promoteur immobilier**

Personne mandatée par le maître d'ouvrage, moyennant rémunération, pour réaliser au profit de celui-ci une construction et accomplir toutes les opérations administratives, juridiques et financières nécessaires à cette construction dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

### **Réception**

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement » (article 1792-6 du Code civil).

Elle résulte en principe d'un écrit (procès-verbal amiable ou jugement). Dans tous les cas, il s'agit d'un acte important puisqu'il est le point de départ des délais de garanties et de responsabilités.

### **Retenue de garantie**

Somme que le maître d'ouvrage peut remettre jusqu'à la levée des réserves à un dépositaire (banque, établissement financier, notaire...) désigné d'un commun accord avec le constructeur. Elle représente le solde du prix convenu, un pourcentage variable selon la garantie dont bénéficie le constructeur.

### **Vendeur d'immeubles à construire**

Le vendeur d'immeubles à construire s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat de vente (article 1601-1 du Code civil).

>>>

## > Questions-réponses

### **Que se passe-t-il si un incendie endommage la construction au cours des travaux ?**

Ce sinistre ne relève pas de l'assurance dommages ouvrage. L'entrepreneur doit remettre en état son ouvrage et indemniser, le cas échéant, les autres constructeurs. Il peut s'assurer en conséquence. Le maître d'ouvrage a également la possibilité d'assurer lui-même l'ouvrage en cours de construction, pour le cas où l'entrepreneur ne l'aurait pas fait.

### **L'assurance dommages ouvrage joue-t-elle si l'entrepreneur abandonne le chantier pour faillite, par négligence ou mésentente ?**

L'assureur dommages ouvrage ne se substitue pas à l'entrepreneur défaillant pour achever l'immeuble. Si, bien que mis en demeure (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) de reprendre le chantier, l'entrepreneur ne réagit pas, il faut, le cas échéant, faire jouer la garantie bancaire ou porter l'affaire devant les tribunaux afin d'obtenir la résiliation du marché. Un contrat de protection juridique peut alors jouer selon les garanties prévues.

### **Que faire si des désordres apparaissent en cours de construction ?**

Fissures dans les fondations, effondrement d'un mur... l'entrepreneur doit réparer les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

Il appartient au maître d'ouvrage de le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La loi prévoit l'intervention de l'assurance dommages ouvrage si la mise en demeure reste sans effet, et après résiliation du contrat liant le maître d'ouvrage à l'entrepreneur. Cette résiliation est généralement subordonnée à une décision judiciaire.

### **Que faire si des malfaçons sont constatées lors de la réception ?**

Ces malfaçons ne relèvent pas, en principe, de l'assurance obligatoire de responsabilité décennale de l'entrepreneur. Elles ne sont donc pas prises en charge au titre de l'assurance dommages ouvrage.

Le maître d'ouvrage doit mentionner des réserves sur le procès-verbal de réception.

Si les malfaçons sont trop importantes ou trop nombreuses, le maître d'ouvrage a la possibilité de refuser ou de reporter à plus tard la réception.

Le maître d'ouvrage doit fixer, en accord avec le constructeur, un délai pour réparer (quatre-vingt-dix jours au maximum). Si les réparations ne sont pas exécutées, il doit mettre l'entrepreneur en demeure de réparer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si rien ne se passe, le maître d'ouvrage a le droit de faire effectuer les travaux aux frais du constructeur. Une fois les travaux achevés, il faut établir un constat de levée de réserves.

Tous ces documents, procès-verbal de réception, état des réserves et constat de levée de réserves, sont à envoyer à l'assureur dommages ouvrage.

### **Au cours de l'année suivant la réception, le carrelage se décolle, l'enduit de façade cloque, des fissures apparaissent sur les murs porteurs. Que faire ?**

Le maître d'ouvrage doit mettre l'entrepreneur en demeure de réparer. S'il n'obtient pas satisfaction dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours à compter de la mise

>>>

en demeure, l'assureur dommages ouvrage est obligé d'intervenir quand les désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination.

### **Pendant les travaux de réparation, le propriétaire ne peut résider chez lui.**

#### **Obtiendra-t-il une compensation ?**

Les dommages immatériels (privation de jouissance, perte de loyer) ne sont pas couverts par l'assurance obligatoire. Il est cependant possible de les faire couvrir par une extension de garantie du contrat dommages ouvrage.

#### **L'assureur est-il tenu de recourir à une expertise ?**

L'assureur peut s'abstenir de l'expertise lorsqu'au vu de la déclaration de sinistre :

- il évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 euros TTC ;
- la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Dans ces cas, l'assureur notifie son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans un délai de quinze jours après la déclaration complète de sinistre.

La notification de l'assureur doit reproduire de façon apparente la mention suivante :  
« En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert ».

#### **Peut-on contester le choix de l'expert ?**

Si l'assureur désigne un expert qui ne convient pas au maître d'ouvrage, ce dernier a huit jours (à compter de la date à laquelle il a connaissance de l'identité de l'expert) pour demander la nomination d'un autre expert. Cette possibilité ne peut être exercée que deux fois ; la seconde récusation entraîne l'intervention du juge des référés.

Lors de l'expertise, le maître d'ouvrage a le droit, à ses frais ou en faisant jouer une garantie de protection juridique, de se faire assister ou représenter par toute personne compétente.

#### **Dans quel délai l'expertise doit-elle être terminée ?**

L'assureur a soixante jours après réception de la déclaration pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert (qui comporte notamment les mesures conservatoires nécessaires) et préciser si l'assurance joue. S'il estime la demande non fondée, il doit, dans le même délai, le faire savoir et donner ses raisons. Ce délai est porté à soixante-dix jours si l'assuré a récusé l'expert (quatre-vingt-dix jours s'il l'a récusé deux fois).

L'assureur doit présenter, trente jours après (avec un délai supplémentaire de cent trente-cinq jours en cas de difficultés exceptionnelles), une offre d'indemnité qui peut être provisionnelle. Il doit ensuite régler l'indemnité dans les quinze jours à compter de l'acceptation de l'offre.

Si l'assureur ne respecte pas les délais ou si l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé son assureur. L'indemnité sera majorée d'un intérêt égal au double du taux d'intérêt légal.

#### **En cas de réhabilitation d'un logement, doit-on souscrire une assurance dommages ouvrage ?**

Les travaux de réhabilitation doivent être assurés s'ils peuvent :

- compromettre la solidité de l'ouvrage ;
- compromettre la solidité des éléments d'équipement indissociables ;
- rendre la construction impropre à sa destination.

>>>

L'obligation d'assurance n'est pas applicable aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

D'une manière générale, les travaux d'entretien sont dispensés de l'obligation d'assurance, car ils ont pour objet de reconstituer ou de maintenir plus ou moins à l'identique des ouvrages préexistants.

**Si le maître d'ouvrage n'a pas souscrit l'assurance dommages ouvrage, à qui s'adresse-t-il en cas de malfaçons ?**

Directement à l'entreprise principale ou, à défaut, à son assureur, qui intervient dans certaines conditions. Mais les délais de règlement du dossier seront plus longs que s'il avait été assuré. Il lui faut, en effet, attendre que l'expert, désigné dans la plupart des cas pour l'ensemble des constructeurs, détermine les responsabilités. L'assureur de l'entreprise déclarée responsable indemnise ensuite le propriétaire.

**Que doit faire le maître d'ouvrage qui ne trouve pas d'assureur ?**

Si l'assureur refuse sa garantie (le silence de l'assureur pendant plus de quarante-cinq jours après une demande de garantie formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est assimilé à un refus), le maître d'ouvrage a quinze jours pour saisir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bureau central de tarification (BCT, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris). Cet organisme fixe le montant de la cotisation à payer.