

30 QUESTIONS SUR...

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance dommages-ouvrage a été créée et rendue obligatoire pour permettre le préfinancement rapide de la réparation des dommages relevant de la garantie décennale des constructeurs, en dehors de toute recherche de responsabilité. Elle est souscrite par le maître d'ouvrage, et suit l'ouvrage assuré. Cette assurance, régie par des dispositions légales et réglementaires codifiées, a subi depuis 1978 des réformes successives. De nombreux arrêts de la Cour de cassation sont venus, en outre, préciser ce dispositif. À l'occasion des 30 ans d'application de la loi Spinetta, 2008 nous fournit l'opportunité de faire le point sur les spécificités de cette assurance.

PAR FRANCK LESAGE, DOCTEUR EN DROIT

RÉFÉRENCES

- Loi du 04/01/1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, n° 78-12
- Loi du 31/12/1989, portant adaptation du code des assurances à l'ouverture du marché européen, n° 89-1014
- Arrêté du 07/02/2001 sur les clauses types applicables aux contrats d'assurance de dommages, NOR: ECOT0191140A
- Loi du 09/12/2004 de simplification du droit, n° 2004-1343
- Ordonnance du 08/06/2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts, n° 2005-658
- Convention du 08/09/2005 sur la garantie dommages aux existants conclue entre l'État, les maîtres d'ouvrage et les assureurs

1 La garantie dommages-ouvrage est une assurance obligatoire : qu'est-ce que cela signifie ?

L'obligation est celle pour le maître d'ouvrage de s'assurer, avant l'ouverture du chantier. Cette obligation lui ouvre droit à la protection de clauses types insérées dans son contrat et qui sont d'ordre public. L'assureur, qui est également tenu de délivrer sa garantie, ne peut en réduire le contenu en dehors des exclusions et autres conditions figurant dans les clauses types (article A 243-1 du code des assurances, ci-dessous CA). Cette assurance de chose suit automatiquement la construction à travers ses propriétaires successifs. Elle profite donc à tous ceux qui sont tenus de la souscrire. En cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur. Ainsi, comme toute assurance obligatoire, l'assurance dommages-ouvrage (DO) a vocation à protéger l'assuré mais aussi le tiers acquéreur de l'ouvrage. Cette protection continue est renforcée par un contenu minimal de garantie contractuelle.

2 Qui est tenu de souscrire cette assurance ?

Il s'agit de celui pour le compte de qui l'ouvrage est construit : c'est en principe le maître d'ouvrage, propriétaire du terrain. Mais, son mandataire, comme le vendeur d'immeuble à construire ou le vendeur après achèvement, est également visé par l'article L242-1 du CA. Il a d'ailleurs été jugé qu'un syndic de copropriété, dûment mandaté, devait souscrire cette assurance pour des travaux de réfection d'une toiture. Quant au promoteur immobilier (au sens de

l'article 1831-1 du code civil c'est-à-dire celui qui ne construit pas sur son terrain), c'est l'article L242-2 du CA qui lui impose la souscription. Enfin, en principe, c'est le crédit bailleur qui est souscripteur sauf à ce qu'il ait donné mandat express au crédit preneur. Parmi les exceptions à l'obligation d'assurance figurent l'État, les autres personnes de droit public, ainsi que les personnes morales de droit privé lorsqu'elles exercent une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés aux articles L111-6 et R111-1 du CA.

3 Les personnes non assujetties à cette assurance y ont-elles néanmoins intérêt ?

Il est fréquent que la construction d'écoles ou de lycées bénéficie d'une assurance dommages-ouvrage. Il s'agit d'une initiative volontaire des communes ou des régions qui n'y sont pourtant pas tenues. En effet, aucun texte ne le leur interdit. Mais, dans ce cas, l'assurance n'est pas obligatoire et sa délivrance, comme son contenu, peuvent être négociés. Or, c'est rarement le cas et c'est la raison pour laquelle l'intérêt de cette souscription demeure. Elle est même double : en cas de sinistre dans les dix ans de la construction, l'assuré bénéficie d'un interlocuteur unique qui doit répondre à sa déclaration de façon objective. Cette situation lui évite les longueurs liées à un débat sur les responsabilités des intervenants. Le second intérêt pour l'assuré est d'être couvert par un contenu minimal de garantie auquel l'assureur ne peut déroger et de bénéficier de délais de gestion de son sinistre sanctionnés, en cas de dépassement, par la délivrance automatique d'une indemnisation comme nous le verrons en détail ci-après.