



Acheter sans assurance dommage ouvrage

Par **Regenesis**, le **26/08/2015** à **08:04**

Bonjour,

J'envisage d'acheter un appartement en cours de construction. A la lecture du contrat de réservation, je suis surpris de constater qu'il est stipulé que le promoteur n'a pas souscrit d'assurance dommage ouvrage, pourtant obligatoire.

Etant tout de même vraiment intéressé par ce bien, je souhaite vous demander votre avis pour appréhender au mieux le risque qu j'encours avec une transaction de ce type.

J'ai à cette fin plusieurs questions :

- 1) Est-il fréquent pour un promoteur (donc un professionnel) de ne pas souscrire cette assurance ?
- 2) Si le promoteur est en mesure de me présenter le certificat de garantie décennale de chaque société ayant participé au chantier, suis-je a priori assuré de pouvoir, à l'amiable ou au terme de poursuites judiciaires, d'obtenir remboursement, même si ces sociétés n'existent plus ?
- 3) on est bien d'accord que cette assurance ne couvre que les gros défauts de construction mettant en péril la structure du bâtiment ? Est-ce que, par exemple, une infiltration peut être couverte ?

Je vous remercie pour vos précisions.

Par **moisse**, le **26/08/2015** à **09:27**

Bonjour,

partez du principe que la dommage-ouvrage est une assurance de chose, tandis que les garanties décennales des entreprises sont des assurances de responsabilité.

Dans le premier cas il suffit qu'un dommage survienne à la chose pour que les garanties soient mises en mouvement indépendamment de recherche de responsabilités professionnelles.

Dans le second cas il faut mettre en cause l'entreprise visée et prouver sa responsabilité.

Par **Regenesis**, le **26/08/2015** à **10:17**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je recherche davantage un éclairage sur l'aspect pratique des choses, ayant déjà trouvé beaucoup d'informations sur l'aspect juridique pur.

En effet, sur le papier cette assurance dommage ouvrage paraît très rassurante et indispensable, mais en pratique elle semble assez critiquée (coût, rechargement de l'assureur à faire son travail) et beaucoup semblent s'en dispenser.

C'est pourquoi j'ai posé des questions précises abordant l'aspect pratique.

Par **moisse**, le **26/08/2015** à **10:38**

Je pensai indispensable de vous éclairer sur ces points qui avaient semble-t-il échappé à votre vigilance.

La DO est une assurance obligatoire dont l'abstention donne lieu à sanction, sauf lorsqu'il s'agit d'une personne physique construisant pour elle-même ou un proche du cercle familial.

Je ne vous rejoins pas sur son absence d'intérêt.

Quant au promoteur, outre qu'il est obligé de se substituer à l'assureur pendant les 10 années suivantes, il risque 6 mois de prison et 75000 euro d'amende.

Et vous son acheteur devrait signaler en cas de mutation dans les 10 prochaines années cette absence de garantie, que vous devrez donc supporter solidairement avec le promoteur.

Par **talcoat**, le **26/08/2015** à **10:54**

Bonjour,

L'assurance DO est effectivement obligatoire et son absence sanctionnée pour un professionnel.

Le scénario est peu crédible aujourd'hui avec le contrôle des organismes financiers et du notaire qui est garant de la mise en place du dispositif...

Cordialement

Par **Regenesis**, le **26/08/2015** à **11:33**

Moisse, si justement mon promoteur est introuvable/insolvable, puis-je me retourner contre

l'assurance auprès de laquelle il a souscrit sa garantie décennale ?

Bonjour Talcoat. Vous pensez donc qu'il me sera de toute façon impossible d'obtenir un prêt dans ces conditions ? Concernant le notaire, il se "couvre" en mentionnant qu'il m'a bien informé de l'absence de cette assurance. Comme je l'ai dit, c'est une pratique courante pour les particuliers qui vendent un bien récent, mais pour les professionnels je ne sais pas.

Par **aie mac**, le **26/08/2015** à **15:18**

bonjour

[citation]1) Est-il fréquent pour un promoteur (donc un professionnel) de ne pas souscrire cette assurance ?[/citation]

non.

cf réponse de talcoat.

[citation]2) Si le promoteur est en mesure de me présenter le certificat de garantie décennale de chaque société ayant participé au chantier, suis-je a priori assuré de pouvoir, à l'amiable ou au terme de poursuites judiciaires, d'obtenir remboursement, même si ces sociétés n'existent plus ?[/citation]

oui, sous réserve de respect des critères de 1792cc, et que vous ayez les capacités financières d'assumer une éventuelle suite judiciaire.

[citation]3) on est bien d'accord que cette assurance ne couvre que les gros défauts de construction mettant en péril la structure du bâtiment ?[/citation]
et l'impropriété à destination.

[citation]Est-ce que, par exemple, une infiltration peut être couverte ?[/citation]
oui, sous la réserve précitée du critère.

[citation]Dans le second cas il faut mettre en cause l'entreprise visée et **prouver sa responsabilité**.[/citation]

non; elle est présumée.

c'est à l'entreprise de montrer son absence de responsabilité, par le seul moyen que lui offrent la loi: la cause étrangère.

Par **Regenesis**, le **26/08/2015** à **15:30**

Merci, vos réponses sont très claires.

Simplement, puis-je vous demander une petite précision concernant la garantie décennale ?

Si j'ai bien compris, elle est souscrite auprès d'un assureur tiers. Donc si par exemple mon entrepreneur fait faillite, ou est introuvable, ou est insolvable, je peux quand même demander réparation auprès de l'assureur ?

Par **aie mac**, le **26/08/2015** à **16:31**

[citation]si par exemple mon entrepreneur fait faillite, ou est introuvable, ou est insolvable, je peux quand même demander réparation auprès de l'assureur ?[/citation]
bien sûr (cf L 124-3 CdA).
sous la réserve (évidente...) d'avoir les coordonnées de celle(s)-ci;
qu'elle soit valide pour la période concernée;
et que l'activité souscrite corresponde à celle nécessaire pour réaliser l'ouvrage qui s'avère défectueux.
et on a parfois des surprises de ce côté.

le problème d'une saisie de l'assureur décennal est quand il faut en appeler plusieurs en garantie (désordre susceptible de relever de plusieurs causes) et assister sans pouvoir faire grand chose à la partie de ping-pong.
cette situation est nettement moins courante si la cause ne concerne qu'un seul corps d'état.

Par **Regenesis**, le **26/08/2015** à **17:08**

Merci beaucoup, les choses beaucoup plus claires pour moi.

Je viens d'avoir le promoteur au téléphone, je lui ai proposé 3 choix :

- on annule tout
- il baisse le prix de 15 %
- il souscrit a posteriori une assurance dommage-ouvrage, sans surcoût pour moi.

Par **talcoat**, le **26/08/2015** à **18:28**

Bonjour,

Vous évoquez l'annulation possible, c'est que vous avez signé un contrat de réservation en VEFA et versé un dépôt de garantie... donc vous êtes engagé!

Compte tenu de la présentation faite du couple promoteur-notaire: aucune confiance en cette opération dont il n'est pas prouvé qu'elle aille même au terme de l'achèvement (voir le garant financier du programme), un seul conseil : quittez le navire! Annulez sur la base d'absence de DO.

Cordialement