



Dommage ouvrage utile et obligatoire ? - tres urgent svp

Par **Benjamin**, le **07/11/2010** à **12:22**

Bonjour,

Notre notaire refuse de nous représenter car nous ne contractons pas la dommage ouvrage suite à une acquisition d'un terrain à contruire.

Après maintes informations prises auprès de différents professionnels (banque, constructeur...) nous ne savons plus vraiment l'utilité réelle et l'obligation de cette garantie.

Toutes les définitions trouvées (wikipédia et autres sites), nous indiquaient que la DO est obligatoire, **excepté les personnes construisant pour soi même !**
Elle commencerait au terme de la première année suivant la livraison.

En clair, nous en déduisons qu'elle fait doublon avec la décennale !

Nous recherchons TRES URGEMENT un texte de loi pouvant prouver cela, afin de la présenter à notre notaire.

Merci par avance de votre rapide réponse...

Benjamin

Par **mimi493**, le **07/11/2010 à 12:46**

Vous avez besoin d'un notaire pour quoi faire ?

Par **aiemac**, le **07/11/2010 à 19:08**

bonjour

obligation de souscription d'une DO: article [L 242-1 CdA](#)

que je vous laisse découvrir et lire.

vous en profiterez pour consulter également L241-1 à L 243-9 du même code...

contrairement à ce que vous dites (et à une croyance répandue) et comme vous pouvez le vérifier sur la liste des "dispensés" qui figure au deuxième alinéa, il n'y est pas vraiment spécifié que sa souscription n'est pas obligatoire pour les personnes construisant pour elles-mêmes.

il y a confusion avec les dispositions de l'article [L 243-3 CdA](#) qui stipule:

[citation] Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.[/citation]
ce qui n'est pas tout à fait la même chose...

[citation]En clair, nous en déduisons qu'elle fait doublon avec la décennale ! [/citation]
certainement pas.

la décennale est une assurance de responsabilité.

la DO est une assurance de dommages.

les critères d'intervention sont par contre exactement les mêmes; la seconde a été introduite pour éviter les délais à rallonge et divers renvois de balles entre protagonistes lors d'un sinistre décennal, et permettre une indemnisation rapide (90 jours) en laissant les mêmes protagonistes se débrouiller pendant que l'assuré peut remédier aux désordres.

Par **chaber**, le **08/11/2010 à 07:40**

Bonjour,

Je ne peux qu'être d'accord avec l'expert Aie-Mac. Certains procès peuvent durer des années pour l'intervention des garanties décennales sans que la victime des dommages puisse y faire remédier.

Certains constructeurs peuvent vous conseiller de faire la passe sur le contrat Dommages ouvrages, pour faire diminuer le prix de revient de la construction.

Par ailleurs, si vous devez revendre votre bâtiment dans les 10 ans, vous subirez une moins-

value pour l'absence de cette garantie.

Pour établir un contrat dommages-ouvrage l'assureur s'entoure de nombreuses précautions en exigeant les attestations en bonne et due forme d'assurance Décennale de toutes les entreprises intervenantes.

Par **Benjamin**, le **08/11/2010** à **08:43**

Bonjour Mimi,

Nous avons besoin d'un notaire afin d'être représenté.

L'agent immobilier qui s'occupe intégralement de la vente à la place du vendeur nous avait inscrit sur le promesse d'achat un notaire.

Nous étions persuadé qu'il s'agissait du notaire du vendeur... Mais non. Nous avons mal compris.

Par conséquent, alors que nous souhaiterions reporter la date de signature du compromis, nous avons envoyé une lettre à ce fameux notaire (qui ne nous a jamais aidé, alors que nous avons besoin d'indications) pour annulé notre collaboration.

Nous avons prévu d'être représenté par un nouveau notaire que l'on nous avait conseillé.

Mais malheureusement, il nous annonce samedi matin ne pas vouloir nous représenter pour manque de DO !

Il nous précise que nous devrions y réfléchir, chose que nous avons fait en notre âme et conscience. Toutefois, nous souhaitons y repenser avec toutes les cartes en mains, sachant que nous sommes pressé pour reporter la date.

Par **Benjamin**, le **08/11/2010** à **09:04**

Aiema,

merci pour ces réponses précises et rapides.

Savez quand a lieu l'expiration du délai de garanti de parfait achèvement ?

Au vue de l'article L243-3 du code des assurances, j'en conclus qu'il n'y a pas de sanction me concernant. Mais qu'il y a bien obligation. N'est ce pas ?

Aussi, la DO peut être aussi effective avant réception si le contrat est résilié pour inexécution (d'après l'article L242-1 du code des assurances)

Ai je bien compris ?

Merci

Par **Benjamin**, le **08/11/2010** à **09:09**

Bonjour Chaber,

je m'étais renseigné y'a quelque temps, et j'avais trouvé un assureur me permettant de payer la DO un peu plus de 4 000 € sans avoir à faire d'étude de sol.
Par contre, il me faut une maîtrise d'oeuvre.

Pour la construction, nous faisons appel à une société de maçonnerie tout corps d'état. Et nous n'avons pas fait appel à un architecte. Travaillant en marché de travaux, la société de maçonnerie m'a précisé avoir déjà monté des dossiers de DO.

Est ce possible, sachant qu'il ne considère pas lui même comme maîtrise d'oeuvre ?

Cela m'arrangerait évidemment, puisqu'une maîtrise d'oeuvre couterait près de 10 % du prix total.

Merci encore à tous.

Par **aiemac**, le **08/11/2010** à **13:32**

[citation]Savez quand a lieu l'expiration du délai de garanti de parfait achèvement ? [/citation]
la GPA expire un an après réception des ouvrages.

la DO peut néanmoins intervenir pendant ce délai; il faut (et il suffit) que le désordre soit de nature décennale (=> atteinte à la solidité ou impropriété à destination).

[citation]Au vue de l'article L243-3 du code des assurances, j'en conclus qu'il n'y a pas de sanction me concernant. Mais qu'il y a bien obligation. N'est ce pas ? [/citation]
c'est bien cela.

mais vous arrêtez de construire pour vous-même le jour où vous revendez le bien, avant les 10 ans...

[citation]Aussi, la DO peut être aussi effective avant réception si le contrat est résilié pour inexécution (d'après l'arrrticle L242-1 du code des assurances)

Ai je bien compris ? [/citation]

oui; mais attention, cette intervention ne vaut que pour les désordres de la nature de ceux.
il n'y a pas substitution avec, par exemple si vous passez par un CMI (ce qui n'est à priori pas votre cas), la garantie de livraison.

ce sont 2 choses différentes; la première nécessite un désordre, la seconde un "simple" abandon de chantier.

[citation]Pour la construction, nous faisons appel à une société de maçonnerie tout corps d'état. Et nous n'avons pas fait appel à un architecte. Travaillant en marché de travaux, la société de maçonnerie m'a précisé avoir déjà monté des dossiers de DO.

Est ce possible, sachant qu'il ne considère pas lui même comme maîtrise d'oeuvre ? [/citation]
cela ne pose aucun problème (une entreprise est maitre d'oeuvre en son domaine).

il vous faudra par contre recueillir l'ensemble des attestations d'assurances décennales des entreprises contractantes (en vérifiant leur validité, càd que le contrat est valide à la date d'ouverture du chantier **et** pour l'activité souscrite)