



*Fédération
Française
des Sociétés
d'Assurances*

Centre de documentation et d'information de l'assurance



L'assurance construction de votre logement

Vous faites construire ou achetez un logement neuf. Les constructeurs ont certaines responsabilités à votre égard.

Si vous faites construire, vous devez souscrire l'assurance obligatoire dommages ouvrage avant même l'ouverture du chantier. Elle permet d'être indemnisé rapidement des dommages qui menacent la solidité de l'immeuble ou le rendent inhabitable.

Si vous vous adressez à un constructeur de maisons individuelles, vérifiez que le contrat de construction comporte bien la référence de cette assurance.

| | |
|--|-----------------------------------|
| Vos droits envers les constructeurs | 4 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ La réception, point de départ des garanties ■ Les obligations des constructeurs et les garanties de l'assurance dommages ouvrage | 4 5 |
| L'assurance construction de votre logement | 6 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Les garanties obligatoires ■ Les garanties facultatives ■ L'obligation d'assurance ■ Qui doit souscrire l'assurance dommages ouvrage ? ■ Que faire en cas de refus d'assurance ? ■ Vous souscrivez vous-même l'assurance dommages ouvrage ■ Vous bénéficiez de l'assurance dommages ouvrage sans l'avoir vous-même souscrite | 6 7 8 8 9 10 11 |
| Vous constatez des défauts de construction. Que faire ? | 12 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Dommages survenus pendant la construction ■ Dommages survenus la première année ■ Dommages survenus entre la première et la dixième année ■ Défaut d'entretien et mauvais usage ■ Les éléments d'équipement dissociables | 12 13 13 14 14 |
| Vos démarches en cas de sinistre | 15 |
| Lexique | 18 |
| Annexes | 20 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Modèle d'attestation d'assurance dommages ouvrage ■ Réception : conseils pratiques ■ Votre mémento personnel ■ Exemples de lettres ■ Modèle de déclaration de sinistre dommages ouvrage | 20 21 21 22 23 |

Pour en savoir plus

Le site Internet www.ffsa.fr a récemment développé dans sa rubrique «L'assurance et vous» un chapitre consacré à l'assurance dommages ouvrage.

Vos droits envers les constructeurs

La réception, point de départ des garanties

La réception est l'acte par lequel vous déclarez accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient lorsque l'entrepreneur vous 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.

Il vous appartient, avant de signer la réception avec les entreprises ou de constater la livraison du logement par votre vendeur, de signaler par écrit les défauts et aussi les non-conformités par rapport à ce qui vous a été promis. Vous devez adresser une copie de ce document à votre assureur dommages ouvrage pour information.



Si vous avez passé un contrat avec un constructeur de maison individuelle, vous avez la possibilité, pour protéger vos droits, de consigner la retenue de garantie.

Si vous effectuez la réception de votre maison sans être assisté par un professionnel, vous disposez d'un délai de huit jours pour signaler les défauts que vous n'auriez pas vus le jour de la réception.

Les obligations des constructeurs

Avant la réception

Chaque constructeur doit exécuter ce qu'il s'est engagé à livrer. Toute perte ou dommage est à la charge de l'entreprise concernée.

Pendant un an après la réception

L'entrepreneur concerné doit réparer tout défaut de construction qui serait signalé lors de la réception ou pendant la première année. C'est ce qu'on appelle la garantie de parfait achèvement.

Isolation phonique

La garantie de parfait achèvement concerne également l'isolation phonique défectueuse. Les travaux nécessaires pour atteindre le minimum légal d'isolation phonique sont à la charge de l'entrepreneur pendant un an après la réception. Le vendeur ou le promoteur immobilier répondent aussi, auprès du premier occupant, de l'isolation phonique d'un logement neuf pendant un an après la prise de possession des lieux.

Pendant deux ans après la réception

L'entrepreneur garantit tous les éléments d'équipement que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction. Il s'agit de la garantie de bon fonctionnement.

Pendant dix ans après la réception

Chaque constructeur est responsable pendant dix ans de tout dommage qui compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination, même si le dommage provient d'un vice du sol (responsabilité décennale). Il ne peut dégager sa responsabilité qu'en prouvant que le dommage provient d'une cause étrangère. La loi oblige tous les constructeurs à s'assurer pour cette responsabilité.

Les garanties de l'assurance dommages ouvrage

Avant la réception

L'assurance prend en charge les réparations des malfaçons survenues pendant les travaux à deux conditions : que la mise en demeure enjoignant à l'entrepreneur de réparer ait été infructueuse et que le contrat conclu avec lui ait été résilié. Cette résiliation est, en général, subordonnée à une décision judiciaire.

Pendant un an après la réception

L'assurance joue pendant la première année qui suit la réception si l'entrepreneur concerné, mis en demeure de réparer une malfaçon, n'a pas rempli ses obligations.

Pendant deux ans après la réception

Reportez-vous à votre contrat d'assurance dommages ouvrage pour savoir si vous bénéficiez de la garantie facultative des éléments d'équipement dissociables.

Pendant dix ans après la réception

L'assurance garantit obligatoirement le financement de la réparation des dommages de l'immeuble qui compromettent sa solidité ou le rendent impropre à sa destination.

L'assurance construction de votre logement

L'assurance construction de votre logement, ou assurance dommages ouvrage, a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons en vous garantissant la prise en charge des travaux indépendamment de la recherche des responsabilités.

Les contrats que proposent les sociétés d'assurances comportent obligatoirement certaines clauses imposées par les textes législatifs ou réglementaires ; par contre l'étendue des garanties facultatives varie selon les contrats.

Les garanties obligatoires

L'assurance garantit obligatoirement le financement de la réparation des dommages de l'immeuble qui compromettent sa solidité ou le rendent impropre à sa destination. Cette garantie commence après l'année de parfait achèvement et prend fin à l'expiration d'une période 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 parce que celui-ci n'a pas rempli 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 rempli, dans le délai fixé par le marché ou, à défaut, dans un délai de quatre-vingt-dix jours, son obligation de réparer.

Des exclusions imposées par les clauses types limitent la garantie. Il s'agit notamment des dommages résultant des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal, ou encore du fait intentionnel ou du dol de l'assuré.



Les pouvoirs publics ont limité le montant de la garantie obligatoire au coût de construction de l'immeuble assuré (taxes et honoraires compris). Cette limite est revalorisée afin de suivre l'évolution générale des coûts de la construction. Lorsque plusieurs sinistres successifs coûtent à l'assureur l'équivalent du coût de la construction, la garantie est épuisée. Après chaque sinistre, l'assuré peut demander la reconstitution d'une garantie totale moyennant paiement d'une cotisation complémentaire.

Les garanties facultatives

>> La garantie des éléments d'équipement dissociables

Le contrat d'assurance dommages ouvrage peut garantir en option les dommages aux éléments d'équipement que l'on ne peut enlever, démonter ni remplacer sans détériorer la construction.

Cette garantie commence après le délai de parfait achèvement et prend fin 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.



>> 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 garantie peut se révéler très utile dans la mesure où la garantie obligatoire n'inclut pas la garantie des pertes de jouissance (impossibilité d'occuper le bâtiment pendant la durée nécessaire aux travaux de réparation ou perte de loyers si le logement est destiné à la location).

>> La garantie des dommages aux existants

Sont appelées « existants » les parties anciennes de la construction qui ne font pas l'objet de travaux de rénovation. La garantie des dommages aux existants est proposée en option et couvre les dommages concernant ces parties anciennes après que le maître d'ouvrage a accepté l'ouvrage, avec ou sans réserves.

L'obligation d'assurance

L'obligation d'assurance concerne les constructions neuves, mais aussi les travaux (de modification, de réhabilitation, de réfection) effectués sur des constructions existantes, dès lors qu'ils sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des intervenants.

La loi a prévu des sanctions pénales pour défaut d'assurance : emprisonnement de dix jours à six mois et/ou amende de 300 à 75 000 euros. Ces sanctions pénales ne s'appliquent pas aux particuliers qui construisent une habitation destinée à leur usage personnel ou à celui de leur famille.

En cas de vente moins de dix ans après la réception, le notaire doit mentionner dans l'acte l'existence ou l'absence d'assurance. Pour justifier que le logement mis en vente est assuré, le vendeur remet au notaire un certificat d'assurance dommages ouvrage délivré par son assureur.

Qui doit souscrire l'assurance dommages ouvrage ?

- > Vous, si vous traitez directement avec l'architecte et l'entrepreneur ou si vous construisez vous-même votre maison.
- > Le promoteur immobilier ou le vendeur, qui doivent souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs.
- > Le constructeur de maisons individuelles, qui doit préciser, dans le contrat obligatoire conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance (loi du 19 décembre

1990). Il est aussi tenu de souscrire auprès d'un établissement bancaire ou d'une société d'assurances, une garantie de livraison aux prix et délai convenus.

- > L'organisme ou le professionnel (syndicat de copropriété...) chargé par le maître d'ouvrage des démarches administratives, juridiques ou financières, qui peut souscrire cette assurance en qualité de mandataire, notamment pour les travaux sur les parties communes et relevant de la garantie décennale.

Dans tous les cas, c'est le propriétaire du logement construit qui bénéficie de l'assurance dommages ouvrage. Qu'il fasse construire ou qu'il achète son logement terminé, le coût de cette assurance est à sa charge, directement ou indirectement. Enfin, ce sera à lui de déclarer le sinistre à l'assureur, s'il y a lieu.

Quand vous souscrivez vous-même l'assurance, une attestation vous est remise par l'assureur en même temps que le contrat.

Si l'assurance est souscrite par le promoteur, le vendeur ou votre mandataire, quel qu'il soit, demandez-lui une copie du contrat et une attestation d'assurance.

En cas de dommages, il vous faudra toutes les références de cette assurance. En même temps que la copie du contrat, demandez un imprimé de déclaration de sinistre.

Que faire en cas de refus d'assurance ?

Si vous souscrivez vous-même l'assurance et que l'assureur que vous avez consulté vous oppose un refus, vous avez quinze jours pour saisir, par lettre recommandée, le Bureau central de tarification. Cet organisme fixera le montant de la cotisation à payer, moyennant quoi l'assureur sera tenu de vous garantir.

De même, si l'assureur laisse passer quarante-cinq jours sans répondre à votre demande d'assurance, son silence est considéré comme un refus.

Bureau central de tarification
11, rue de La Rochefoucauld
BP 904, 75424 Paris Cedex 09

Janvier 2006
Nouvelles coordonnées
Bureau central de tarification
1, rue Jules Lefèvre
75009 Paris

Vous souscrivez vous-même l'assurance dommages ouvrage

Il faut souscrire l'assurance dommages ouvrage avant l'ouverture du chantier. L'assurance dommages ouvrage est obligatoire, mais les assureurs qui la vendent sont en concurrence et les tarifs sont libres. Chaque assureur consulté fixe la cotisation de cette assurance en fonction, notamment, des éléments suivants :

- > coût de la construction ;
- > qualification professionnelle des constructeurs ;
- > existence et étendue d'une mission de contrôle technique des travaux par un contrôleur agréé ;
- > souscription de garanties facultatives comme la garantie de bon fonctionnement ou la garantie des dommages immatériels après la réception.

>> Au moment de la souscription

L'assureur vous demandera les noms des constructeurs (maître d'œuvre, c'est-à-dire architecte, bureau d'études techniques ou ingénieur-conseil, entrepreneurs...) avec lesquels vous avez traité, ainsi que leurs attestations d'assurance. N'oubliez pas de vous les faire remettre. C'est aussi le moment de préciser à l'assureur si votre construction fera l'objet d'un contrôle technique.



Comme la garantie et la cotisation dépendent du coût total de la construction, vous devez déclarer à l'assureur le coût prévisionnel de l'opération, honoraires et taxes compris, en lui présentant les devis en votre possession. Vous préciserez le coût réel une fois la construction terminée, s'il est différent du coût prévisionnel.

Annoncer un coût inférieur à la réalité aurait des conséquences en cas de sinistre : l'assureur pourrait limiter l'indemnisation à une partie des dommages. Par exemple, si le coût réel est de 120 000 euros alors que le souscripteur a déclaré un coût de 90 000 euros, l'assureur ne serait tenu de payer que les trois quarts du coût des réparations.

>> Pendant les travaux

Il est prudent de conserver un double de tout ce que vous avez déclaré à l'assureur car vous êtes tenu de lui signaler, au fur et à mesure, tout ce qui viendrait modifier vos premières déclarations. Si vous faites intervenir un contrôleur technique agréé, vous devez communiquer à l'assureur ses observations et ses réserves.

>> A la fin des travaux

Vous devez, dans le mois qui suit la réception des travaux, en informer l'assureur. Vous lui remettrez un exemplaire du procès-verbal de réception, avec vos réserves éventuelles et celles du contrôleur technique si elles n'ont pas été levées. Demandez à l'assureur s'il se charge de conserver le dossier technique. Enfin, vous lui communiquez dès que vous le connaîtrez le coût définitif de la construction. En effet, vous payez à la souscription une première cotisation calculée sur la base du coût prévisionnel indiqué. Vous paierez le complément quand le coût définitif des travaux sera connu. Certaines sociétés d'assurances n'excluent pas un paiement réparti sur plusieurs années, mais dans ce cas la cotisation est indexée. Si vous ne payez pas la totalité de la cotisation dans les délais convenus, les garanties sont réduites en proportion de la cotisation payée par rapport à la cotisation due.

Vous bénéficiez de l'assurance dommages ouvrage sans l'avoir vous-même souscrite

Vérifiez, au moment de l'acquisition de votre logement, que le contrat d'assurance dommages ouvrage a bien été souscrit et demandez-en une copie.

Si vous avez adhéré à l'assurance groupe souscrite par un constructeur de maisons individuelles, celui-ci doit vous remettre une attestation d'assurance comportant au verso un extrait du contrat. Regardez quelles sont les garanties facultatives qui vous sont acquises.

Demandez enfin qui se charge de la conservation du dossier technique. Il peut être utile d'en posséder un double.

「Vous constatez des défauts de construction. Que faire ?」

Dommmages survenus pendant la construction

Les fondations se fissurent, un mur s'effondre à la suite d'un mauvais étayage... L'entreprise concernée doit réparer à ses frais.

Vous la mettez en demeure d'effectuer les réparations en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception. Vous exercez votre droit vous-même.

La mise en demeure reste sans effet. Vous pouvez faire appel à l'assurance dommages ouvrage si vous obtenez la résiliation du contrat vous liant à l'entreprise qui a manqué à ses obligations. Pour cela, il faut en général une décision judiciaire, sauf si l'entreprise est en faillite.

L'assurance dommages ouvrage n'a pas à se substituer à l'entrepreneur défaillant pour achever l'immeuble à sa place.



Dommmages survenus la première année

Le carrelage se décolle, les enduits de façade cloquent, des fissures apparaissent sur les murs porteurs, vous constatez un voilage des portes extérieures... L'entreprise concernée doit réparer à ses frais. Si elle n'exécute pas les travaux, vous la mettez en demeure de le faire par lettre recommandée avec accusé de réception (voir annexe).

Vous exercerez vos droits vous-même, en vous adressant à l'entrepreneur, au promoteur immobilier ou au vendeur. Dans ces deux derniers cas, vous leur demanderez par écrit et expressément d'agir à votre place. Si l'entreprise ne répare pas dans les délais fixés au marché ou à défaut dans le délai prévu dans le contrat (en général, au maximum quatre-vingt-dix jours après la lettre recommandée), vous pouvez faire appel à l'assurance.

La lettre recommandée de mise en demeure est indispensable si vous voulez faire intervenir l'assurance.

Vous pouvez aussi faire exécuter les travaux, aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant, par un autre entrepreneur.

Un conseil : joignez à votre déclaration à l'assureur la copie de la lettre recommandée de mise en demeure et la copie du procès-verbal de réception.

Dommmages survenus entre la première et la dixième année

Vous constatez des infiltrations dues à un défaut d'étanchéité des façades ou de la toiture ; après un ou deux hivers, les tuiles s'effritent... Déclarez le sinistre directement à l'assureur. Si vous êtes copropriétaire, le syndic peut s'en charger.

Défaut d'entretien et mauvais usage

Votre contrat d'assurance n'est pas un contrat d'entretien de la construction. Il vous incombe, par exemple, d'entretenir normalement votre chaudière, vos peintures et papiers peints.

Votre contrat d'assurance ne garantit pas non plus les conséquences d'une utilisation anormale des lieux. Si, par exemple, en coupant le chauffage à chaque départ en week-end, vous provoquez des phénomènes de condensation qui détériorent votre logement, l'assurance ne jouera pas. Il en sera de même si vous ne prenez pas les précautions nécessaires pour éviter les effets du gel pendant une absence prolongée, ou si vous ne débouchez pas soigneusement les trous de buée de vos fenêtres, ou encore si vous ne refaites pas les joints d'étanchéité autour de vos baignoires et bacs à douche.

Les éléments d'équipement dissociables



Leur remise en état de bon fonctionnement vous est due par les constructeurs pendant au moins deux ans suivant la réception. A vous de la demander le plus vite possible, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si vous avez souscrit une garantie facultative complémentaire de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement, vous ferez une déclaration à votre assureur.

Vos démarches en cas de sinistre

Faites votre déclaration dans les délais fixés par le contrat, par lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai ne peut être inférieur à cinq jours ouvrés.

Si vous ne connaissez pas l'assureur à contacter, vous trouverez les coordonnées sur le contrat, l'attestation d'assurance ou l'imprimé de déclaration de sinistre qui vous ont été remis lors de l'acquisition de votre logement.

Vous êtes en copropriété : votre syndic détient le contrat d'assurance dommages ouvrage de l'immeuble. Il peut se charger de déclarer votre 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 si ceux-ci se répercutent sur les parties privatives. Il est donc toujours nécessaire de signaler au syndic les malfaçons constatées.

La déclaration de sinistre (voir modèle en annexe) doit obligatoirement comporter :

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

Si votre déclaration est incomplète, l'assureur dispose de dix jours à compter de la réception pour vous 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 votre déclaration complète.

Si les dommages ont provoqué des dégâts d'eau chez vous ou chez votre voisin, ou encore un début d'incendie, adressez une deuxième déclaration de sinistre à votre assureur multirisques habitation.

Dans tous les cas, précisez les mesures d'urgence que vous avez dû prendre (réparation d'une canalisation rompue...).

L'assureur n'est pas tenu de recourir à une 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 vous notifie son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans les quinze jours qui suivent votre 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 ».



Si l'assureur désigne un expert et que ce dernier ne vous convient pas, vous avez huit jours (à compter de la date à laquelle vous avez connaissance de son identité) pour demander la nomination d'un autre expert. Vous ne pouvez exercer ce droit que deux fois ; la seconde récusation entraîne l'intervention du juge des référés. Lors de l'expertise, vous avez le droit, à vos frais ou en faisant jouer une garantie protection juridique, de vous faire assister ou représenter par toute personne compétente. Vos observations devront figurer dans le rapport d'expertise.

L'assureur a soixante jours maximum après réception de votre déclaration pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert (qui comporte notamment les mesures conservatoires nécessaires) et dire 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 vous avez récusé l'expert (quatre-vingt-dix jours si vous l'avez récusé deux fois).

Depuis le 1^{er} juillet 1990, l'assureur doit présenter, trente jours après (avec un délai supplémentaire de cent trente-cinq jours 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 votre acceptation de l'offre.

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

D'autre part, si vous n'êtes pas d'accord sur les réparations ou le montant de l'indemnité que propose l'assureur, vous devez l'en aviser. Vous pouvez lui demander une avance égale aux trois quarts de l'indemnité proposée en attendant que le litige soit tranché.

Vous devrez autoriser l'assureur à constater l'exécution des réparations financées par cette avance.



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 et 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 les 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. Personne choisie pour ses connaissances techniques et chargée 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 1792-2 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'immeuble à construire. Le vendeur d'immeuble à construire s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat de vente (article 1601-1 du Code civil).

Modèle d'attestation d'assurance dommages ouvrage

La société...

atteste que, pour l'opération désignée ci-après, il a été souscrit un contrat d'assurance dommages ouvrage n° :

Ce contrat a été souscrit, tant pour son compte que pour celui des propriétaires successifs, par :

le :

Localisation de la construction :

Date d'ouverture du chantier :

Date de réception des travaux :

Montant des garanties facultatives :

Montant des garanties obligatoires :

Cotisations

- La cotisation a été intégralement payée par le souscripteur : oui non
- Dans la négative, à la date de la présente attestation, la société assureur atteste que le souscripteur a respecté l'échéancier prévu par le contrat.

La présente attestation n'apporte aucune dérogation à la garantie de l'assureur telle qu'elle résulte des dispositions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à _____ le _____
L'assureur

Réception : conseils pratiques

- > Dans la mesure du possible, choisissez une heure où il fait bien jour, apportez une lampe de poche pour inspecter les recoins.
- > Electricité : munissez-vous d'ampoules pour tester les points lumineux et d'une lampe témoin au bout d'un fil électrique pour essayer les prises de courant.
- > Prenez un petit miroir pour vérifier si les endroits peu visibles (dos de radiateurs...) ont été peints.
- > Contrôlez systématiquement le jeu des portes et fenêtres.
- > Vérifiez le fonctionnement de la ventilation mécanique, celui du chauffage et de l'eau chaude. Ouvrez et refermez les robinets ; faites fonctionner les chasses d'eau.

Votre mémento personnel

- > Nom de la société d'assurances, de l'agent d'assurance ou du courtier.
- > Numéro du contrat dommages ouvrage.
- > Adresse à laquelle vous devez envoyer les déclarations de sinistre.
- > Date de la réception des travaux.
- > Dates d'expiration des différentes garanties :
 - garantie de parfait achèvement
 - garantie de bon fonctionnement
 - garantie décennale
- > Adresse du détenteur du dossier technique.

Exemples de lettres

> Mise en demeure à adresser à l'entreprise pendant la période de parfait achèvement (recommandée avec accusé de réception)

Références : chantier
nature de l'ouvrage

Ma lettre du _____ étant restée sans réponse, je vous confirme avoir constaté (décrire le dommage en indiquant sa localisation).

Conformément à la loi du 4 janvier 1978, je vous mets en demeure de procéder aux travaux qui s'imposent dans un délai de quatre-vingt-dix jours (ou délai inférieur mentionné dans le contrat) à compter de la présente.

> Mise en demeure adressée par le bénéficiaire de l'assurance dommages ouvrage au professionnel qui gère le contrat (société civile immobilière, syndicat de copropriété, société de promotion immobilière...).

Références : chantier
nature de l'ouvrage

Par lettre du _____, je vous informais que j'avais constaté des taches d'humidité importantes dans ma salle de bains et dans ma chambre, dues sans doute à une mauvaise étanchéité de la terrasse. Mon appartement est situé au dernier étage.

A ce jour, les réparations n'ont pas été effectuées. Je vous prie donc de bien vouloir mettre l'entreprise concernée en demeure de procéder aux réparations nécessaires dans le délai prévu au marché passé avec celle-ci, et au plus tard dans le délai de quatre-vingt-dix jours rappelé dans le contrat d'assurance dommages ouvrage.

Modèle de déclaration de sinistre dommages

A retourner en trois exemplaires par lettre recommandée avec accusé de réception, ou à remettre contre récépissé à l'adresse indiquée aux conditions particulières du contrat ou sur l'attestation d'assurance.

> **Numéro du contrat**

Nom de l'agent ou du courtier
Souscripteur du contrat

> **Bénéficiaire du contrat** (propriétaire actuel de la construction – souscripteur et bénéficiaire peuvent être la même personne)

Adresse
Code postal

Téléphone
Commune

> **Lieu de la construction sinistrée**

Désignation
Adresse : rue
Code postal

numéro d'appartement, lot.
Commune

> **Réception des travaux ?**

oui non Date
A défaut, date d'occupation des locaux
Date de mise en demeure restée infructueuse
Durée du délai mentionné dans la mise en demeure
Date de résiliation du marché

> **Date d'apparition des désordres**

Coût approximatif
Partie de la construction atteinte
Description et nature précise

Adresse et téléphone pour les rendez-vous d'expertise
Adresse et téléphone pour consultation du dossier technique

> **Intervenants** : entrepreneurs, promoteurs, vendeurs, constructeurs de maisons individuelles, architectes...
Nom, adresse, activités exactes, société d'assurances et numéro du contrat de responsabilité.

> **Observations**

> **Nom et qualité du déclarant**

Fait à le Signature



Pour consulter les documents CDIA sur Internet : www.ffsa.fr