



Problème compromis assurance dommage ouvrage et avenant

Par Guada59

Bonjour a tous

Nous sommes entrain de vendre notre maison achetée l'année dernière.
Il s'agit d'une maison de 2018, pour laquelle nous sommes déjà les 3e propriétaires, sous garantie décennale.
Les acquéreurs ont signé le compromis et le délai de rétractation est passé.

Hors, il se sont rendus compte que l'assurance dommage ouvrage comprise dans le compromis était caduque. Il s'agissait d'une attestation d'assurance temporaire en attendant l'envoi définitif de certains documents, que le premier propriétaire n'a jamais envoyé.

Cette maison nous a donc été vendue l'année dernière, et est actuellement en vente, avec cette même « fausse » attestation d'assurance.

C'est le même notaire qui a effectué notre achat et qui fait actuellement la vente de la maison.

C'est donc non seulement une faute du 1er propriétaire, mais également de notre notaire de n'avoir pas vérifié cela.

Les futurs acquéreurs sont de plus très inquiets car ils se sont rendus compte que les constructeurs sont injoignables, et que le terrain est fait d'argile, connu à risque. La maison n'a cependant pas la moindre fissure, et est théoriquement dans les normes (vide sanitaire etc).

La maison possède la garantie décennale + l'assurance du constructeur.

Voici les deux problèmes :

- les futurs acquéreurs veulent faire une expertise dans notre terrain pour s'assurer que tout a été bien construit : nous refusons cela. En effet, en cas du moindre soucis, cela nous retomberait dessus que ce soit pour la vente actuelle ou des futures ventes en cas d'annulation de la présente
- le notaire veut nous faire signer un avenant pour stipuler ce problème d'assurance dommage ouvrage : nous voulons également refuser car cela implique un nouveau délai de rétractation de 10j

Hors actuellement pour nous :

- nous sommes également victimes de la situation. La faute va au notaire concernant notre achat et cette vente qui aurait dû vérifier cette assurance. Le défaut d'assurance dommage ouvrage n'est pas un motif d'annulation de vente
- les acheteurs auraient dû se renseigner avant la fin du délai de rétractation. De plus, ils sont tout de même protégés par la décennale et l'assurance du constructeur
- pour nous, le notaire veut signer cet avenant pour se protéger lui et éviter qu'on se retourne contre lui, car c'est sa responsabilité

La seule solution pour les futurs acquéreurs serait alors d'annuler la vente (avec perte des 20 000? actuellement engagés). L'autre solution serait d'avoir des refus de prêt (la notaire nous « menace » avec ça pour signer l'avenant). C'est cependant illégal, en plus du fait qu'un courtier a confirmé qu'ils pouvaient avoir leur prêt.

J'aimerais votre avis sur la conduite à tenir. Est-ce que nous avons raison de refuser l'avenant et l'expertise ?

Merci beaucoup

Par AGeorges

Bonjour Guada

Hors, il se sont rendus compte que l'assurance dommage ouvrage comprise dans le compromis était caduque.

Pour moi, cette situation est impossible.

Une DO a été prise ou n'a pas été prise.

Si elle a été prise, la cotisation, qui se paye en une seule fois, a été payée. Et l'assurance est valide pendant les 10 ans de la décennale.

Si elle n'a pas été prise, la cotisation n'a pas été payée et il n'y a pas de DO du tout.

La DO est d'ailleurs une assurance qui est obligatoire sans l'être. C'est une simplification en cas de sinistre de type décennal. Si cette simplification est jugée trop onéreuse par rapport aux enjeux, et comme ne pas la prendre n'est pas puni directement, le caractère obligatoire se discute.

Par exemple, vous constatez que vos toits-terrasses vous ont coûté 500? d'entretien ces dix dernières années, vous les faites refaire et vous ne prenez pas la DO de 2.500?.

Dans tous les cas :

- Pour certains travaux ou une construction, le constructeur vous doit une garantie décennale et il s'assure pour cela. Si vous contractez une DO, les papiers de la décennale vous seront demandés. Si vous omettez d'envoyer ces papiers, il n'y a pas de DO sauf si vous payez la DO. Si vous avez payé, il suffit de compléter le dossier et la DO sera bonne. Si en fait le constructeur n'avait pas de décennale valide, c'est un tout autre problème.

- Quand un sinistre décennal se produit (attention à la qualification) et que vous n'avez pas de DO, c'est à vous de faire la démarche de contacter l'assurance du constructeur (ce dernier peut avoir disparu), laquelle essayera de minimiser votre problème (c'est le jeu), et il faudra donc vous bagarrer.

Si vous avez une copie de l'attestation d'assurance du constructeur, que ce dernier est encore actif, et que la cotisation DO a bien été payée, la situation doit être régularisable.

Pouvez-vous préciser votre situation ?

Par Guada59

Le premier propriétaire a fait faire un devis pour une assurance dommage ouvrage.

L'assureur lui a fourni une attestation dommage ouvrage sous réserve qu'ils fournissent les derniers documents. C'est cette attestation qui se trouve dans le compromis

En revanche le propriétaire n'a jamais envoyé ces documents. Il n'y a donc pas d'assurance dommage ouvrage

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne sais pas ce que peut être une attestation d'assurance temporaire. Je tente une explication : l'assurance dommages-ouvrages a bien été souscrite, la prime a été payée mais la garantie n'a pas encore pris effet. La raison en est peut-être que la réception n'a pas été correctement notifiée à l'assureur. Resterait à faire le nécessaire pour obtenir une attestation de prise d'effet de l'assurance DO à compter de la date de la réception. Il faut peut-être mettre la main sur le procès-verbal de réception.

La situation actuelle est incertaine.

L'acheteur a des motifs sérieux d'inquiétude :

- La maison est revendue pour la troisième fois depuis son achèvement il y a cinq ans. Vous-même la revendez un an après l'avoir achetée. L'acheteur s'interroge. On peut le comprendre.

- Il vient de découvrir qu'elle n'était pas garantie par une assurance dommages-ouvrages.

- Le sol argileux est à risque.

Qu'il envisage de se désengager de l'achat est tout naturel.

Le notaire est-il en faute et cherche-t-il à se dégager de sa responsabilité au moyen de l'avenant qu'il propose ? C'est possible.

Faut-il laisser l'acheteur faire-faire une expertise ? A vous de voir.

Vous refusez : vous alimentez le sentiment d'inquiétude de l'acheteur et ce refus pourra s'interpréter comme une manifestation de mauvaise foi dans une procédure judiciaire.

L'expertise conclut à un risque de dommages à court ou moyen terme : cela tend à confirmer la justesse de l'inquiétude de l'acheteur.

L'expertise conclut à ce que la construction est saine : c'est de nature à rassurer l'acheteur.

les acheteurs auraient dû se renseigner avant la fin du délai de rétractation : Peut-être et vous, vous auriez dû vous inquiéter de la chose lorsque vous avez acheté. Une maison achevée depuis moins de dix ans est censée garantie par

une assurance DO.

Le défaut d'assurance dommage ouvrage n'est pas un motif d'annulation de vente. En êtes-vous sûr ? La découverte postérieure à l'acte de vente d'une absence d'assurance DO, obligatoire, pourrait fournir un argument à l'acheteur qui prétendrait à la nullité de la vente au motif de l'erreur (article 1132 du code civil).

La seule solution pour les futurs acquéreurs serait alors d'annuler la vente (avec perte des 20 000? actuellement engagés) : si le motif de l'erreur est fondé, ils récupèrent leurs 20 000 ? et c'est vous qui leur devez des dommages et intérêts.

L'autre solution serait d'avoir des refus de prêt ? C'est cependant illégal ? En quoi est-ce illégal ? L'acheteur ne ferait rien d'illégal s'il faisait part de ses inquiétudes au banquier lequel pourrait douter de la réelle valeur de la maison et préférer refuser le prêt. De toute façon vous ne pourrez jamais prouver la teneur des échanges entre le prêteur et l'emprunteur. Le prêteur pourrait n'accepter de prêter qu'à la condition d'une expertise positive. Ce serait parfaitement légal.

La faute va au notaire ! Ce n'est pas ce qui pourrait faire obstacle à l'erreur que pourrait invoquer l'acheteur. Si le notaire a commis une faute, il vous doit des dommages et intérêts. Vous ne pouvez en tirer argument pour contraindre l'acheteur à finaliser.

Conclusion : essayer d'obtenir une attestation de prise d'effet de l'assurance DO.

Par Guada59

Merci de votre réponse.

J'ai eu l'assureur en question hier : il me confirme qu'il n'est jamais allé au bout des démarches en 2018 et qu'il n'y a pas d'assurance dommage ouvrage.

La nullité de la vente pour moi c'est quand les propriétaires cachent sciemment l'absence d'assurance dommage ouvrage. Ce n'est pas le cas ici

Effectivement nous aurions dû nous renseigner avant nous également, on est jeunes, on est allé vite et on a fait confiance au notaire.

Par Guada59

Merci de votre réponse.

J'ai eu l'assureur en question hier : il me confirme qu'il n'est jamais allé au bout des démarches en 2018 et qu'il n'y a pas d'assurance dommage ouvrage.

La nullité de la vente pour moi c'est quand les propriétaires cachent sciemment l'absence d'assurance dommage ouvrage. Ce n'est pas le cas ici

Effectivement nous aurions dû nous renseigner avant nous également, on est jeunes, on est allé vite et on a fait confiance au notaire.

Par Nihilscio

J'ai eu l'assureur en question hier : il me confirme qu'il n'est jamais allé au bout des démarches en 2018 et qu'il n'y a pas d'assurance dommage ouvrage.

Prudence. Vous avez un contact au téléphone. Avec qui ? Peut-être bien un centre d'appel situé à Madagascar ou ailleurs dont les propos mériteraient une vérification. Il serait bon d'obtenir un écrit.

Si vous avez une attestation d'assurance, c'est qu'un contrat d'assurance a été souscrit. Ou alors le document que vous détenez n'est pas une attestation d'assurance mais l'accusé de réception d'un dossier resté sans suite.

Comment la maison a-t-elle été construite ? Si c'est en exécution d'un contrat de construction individuelle, une assurance dommages-ouvrage devait obligatoirement avoir été souscrite. En effet, un CCMI énonce obligatoirement la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances (article L231-2 du code de la construction et de l'habitation). Sans assurance DO, le constructeur n'avait pas le droit de conclure le contrat et d'ouvrir le chantier. Il y a matière à creuser.

La nullité de la vente pour moi c'est quand les propriétaires cachent sciemment l'absence d'assurance dommage ouvrage.

Non, pas seulement. Il peut y avoir erreur sans qu'il y ait dol.

Par AGeorges

Guada,

Je vous répète mon précédent message.

Ce n'est pas la DO qui donne une garantie décennale. La DO est une simplification des procédures.

Si, en 2018, les conditions étaient telles qu'il était POSSIBLE de contracter une DO (ce qui veut dire que la garantie décennale était bien couverte, ce que prouve l'attestation), je ne vois pas de raison pour que cela ait changé, sauf à ce que une étape obligatoire comme la réception des travaux (?) ait été omise.

Il reste donc 5 ans de garantie décennale. Demandez donc à l'assureur que vous avez contacté ce qu'il vous en coûterait de contracter une DO pour les 5 ans de garantie décennale restant à couvrir. Et si jamais il n'y a eu AUCUN problème dans cette maison depuis 5 ans, c'est un argument à avancer.

Par Nihilscio

L'assurance DO facilite la mise en ?uvre de la garantie décennale mais c'est plus qu'une question de procédure.

L'assurance DO est une assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage. Elle indemnise lorsque le dommage est constaté sans recherche de responsabilité.

L'assurance en garantie décennale est une assurance en responsabilité souscrite par le constructeur.

Il peut arriver, quoique ce doit être exceptionnel, que l'assureur DO doive indemniser le maître de l'ouvrage sans parvenir à se faire indemniser en retour par l'assureur en garantie décennale du constructeur.

Le principal intérêt de l'assurance DO est qu'elle indemnise alors que les responsabilités des intervenants, constructeurs (ils peuvent être plusieurs), maîtres d'oeuvre (ils peuvent aussi être plusieurs) ou fournisseurs de matériaux, sont difficiles à établir. Cela peut donner lieu à des conflits dont la solution peut prendre des années. L'assureur DO a une action récursoire contre les constructeurs et assimilés mais il n'a jamais la garantie de recouvrer intégralement ce qu'il a dû avancer au profit du maître de l'ouvrage. Cela explique le coût élevé des assurances DO.

Une assurance DO doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Les assureurs n'acceptent généralement pas d'assurer en DO en cours de chantier a fortiori lorsque la construction est achevée. Il est tout à fait illusoire d'espérer un garantie DO sur une construction achevée depuis cinq ans.

Par AGeorges

Les assureurs n'acceptent généralement pas

Si l'on ne confond pas le mot "généralement" avec le mot "jamais", cela vaut sans doute le coup de DEMANDER. Surtout que le dossier n'est pas VIDE puisque l'assurance avait donné un "accord de principe".

Par Nihilscio

Je maintiens. Je ne dis pas qu'il est absolument impossible d'obtenir une garantie DO sur une construction achevée depuis cinq ans. Si, en théorie, ce n'est pas impossible, il est toutefois en pratique illusoire de l'espérer.

Par chaber

Bonjour

la Loi Spinetta à l'origine de la Dommages ouvrage a bien été résumée par Nihilscio. Elle doit être souscrite obligatoirement avant le début des travaux avec les attestations d'assurance Décennale des entreprises. Elle permet une indemnisation dans les 90 jours après déclaration.

Il est inutile de donner de faux espoirs de souscription à ce jour

S'il manquait des éléments à la souscription l'assureur n'a pu établir le contrat

Par AGeorges

Bonsoir,

Mais bien sur, et la loi Spinetta dit aussi qu'il est obligatoire de prendre une DO.
Et pourtant, cela n'a pas été fait.

La base de cette obligation est que l'assurance décennale DOIT avoir été prise AVANT le début des travaux. Les obligations sur la DO ont donc été alignées.

Dans une situation difficile, le but des intervenants est d'essayer de trouver des pistes de solutions.
"Il ne savait pas que c'était impossible et il l'a fait".

Il suffit de demander à l'assurance si elle ne peut pas proposer une garantie "similaire à la DO" et qui ne vaudrait que pour les 5 dernières années.
Ce n'est quand même pas compliqué. Et si ça s'avère impossible, il faudra essayer de trouver une autre piste.

Par Nihilscio

Dans une situation difficile, le but des intervenants est d'essayer de trouver des pistes de solutions.
Oui, mais des pistes qui mènent quelque part, pas des impasses.

Il suffit de demander à l'assurance si elle ne peut pas proposer une garantie "similaire à la DO" et qui ne vaudrait que pour les 5 dernières années.

Il n'est pas interdit d'essayer. Prendre son téléphone et appeler des assureurs. Bon courage. Il m'étonnerait que l'auteur de cette judicieuse suggestion ait jamais constitué un dossier d'assurance DO. A supposer qu'un assureur accepte d'étudier la demande - on peut rêver - il faudrait lui fournir un dossier complet, au minimum dans le cas d'un CCMI le contrat de construction, le descriptif complet des travaux et l'attestation d'assurance en garantie décennale du constructeur, plus le PV de réception. Bon courage pour retrouver toutes les pièces cinq ans après l'achèvement et deux ventes de la maison.

Mais bien sur, et la loi Spinetta dit aussi qu'il est obligatoire de prendre une DO.
Et pourtant, cela n'a pas été fait.

Cela n'a peut-être pas été fait, tout est possible, mais c'est très bizarre. Ce n'est pas seulement la loi Spinetta qui dit de prendre une DO, c'est surtout, dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, le code de la construction et de l'habitation. Le constructeur d'une maison individuelle qui fait signer un CCMI ne contenant pas la référence de l'assurance DO commet un délit. Peu s'amuse à prendre le risque d'être traduit en correctionnelle. En pratique, c'est le constructeur qui prépare le dossier pour son client. C'est d'autant plus bizarre qu'il y a une attestation. S'il y a attestation, c'est qu'il y a assurance. Réciproquement, s'il n'y a pas d'assurance, il n'y a pas d'attestation. Quelque chose m'échappe.