

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE HABITATIONS

EN QUELQUES MOTS

> À QUI S'ADRESSE LA PRÉSENTE NOTE EXPLICATIVE ?

Avez-vous, en tant que propriétaire, construit ou rénové une habitation ou un immeuble à appartements dont le permis de bâtir a été délivré après le 1^{er} juillet 2018 et constaté un dommage résultant d'un **défaut/malfaçon** qui affecte **grave-ment la stabilité** du bâtiment ? Les explications ci-dessous vous seront alors sans doute utiles.

En effet, si vous pouvez démontrer la responsabilité de l'un des acteurs de la construction (architecte, ingénieur, entrepreneurs et autres prestataires...), vous pourrez obtenir de celui-ci une indemnisation pour le dommage subi.

> UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE

Pour les permis de bâtir avec intervention d'un architecte délivrés à partir du 1^{er} juillet 2018, les acteurs de la construction ont l'**obligation** de s'assurer pour **couvrir leur responsabilité décennale**. L'assurance peut être contractée sous la forme d'une police individuelle ou d'une police dite globale par laquelle tous les acteurs impliqués dans la construction ou la rénovation de l'habitation ou de l'immeuble à appartements sont assurés dans le cadre d'une même police d'assurance. Chaque acteur de la construction doit vous fournir à vous et votre architecte, avant le début des travaux, la preuve d'assurance au moyen d'une attestation.

NOUVEAU

> LIGNE DU TEMPS

*Attestation d'assurance
qui doit vous être remise
avant le début des travaux*

*Vous agréerez
les travaux*

*Fin de couverture
10 ans à dater de
l'agrément des travaux*



> RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Cette assurance couvre la **responsabilité** décennale des acteurs de la construction pour les défauts qui mettent sérieusement en péril la solidité et la stabilité du **gros œuvre fermé**, ainsi que pour les problèmes d'étanchéité à l'eau qui ont un impact sur cette stabilité et solidité. La responsabilité décennale court pour une période de **dix ans à partir de l'agrément des travaux**. L'agrément est le moment auquel vous confirmez que les travaux ont été correctement exécutés.

Veillez dès lors à ce que le contrat d'entreprise mentionne l'agrément des travaux comme date de début de la couverture décennale.

Faites signer à ce moment-là par toutes les parties un **procès-verbal qui vaut agrément des travaux**, dans lequel les défauts apparents font l'objet d'une description détaillée (généralement, c'est votre architecte qui s'en charge) et qui confirme la date du début de la couverture.

> DÉFAUTS GRAVES DE CONSTRUCTION

Est-il question de **défauts graves de construction** qui mettent en péril la solidité et la stabilité du gros œuvre fermé, ou de problèmes d'étanchéité qui ont un impact sur cette solidité et stabilité ? L'assurance de la responsabilité décennale des acteurs de la construction concernés interviendra alors pour ces dommages. Il peut s'agir par exemple :

- d'importantes fissures ou fissurations dans les murs ;
- de l'affaissement d'un hourdis (dalle de sol) ;
- de l'effondrement ou d'un fléchissement important de la toiture ;
- d'un dommage consécutif causé à des finitions ou des équipements.

En revanche, l'assurance de la responsabilité décennale ne prévoit **pas de couverture pour** :

- les **exclusions** mentionnées dans **la ou les attestation(s) d'assurance** ;
- les **dommages normaux résultant de l'ajustement des matériaux** de la construction (petites fissures dans le plâtrage des murs ou des plafonds) ;
- **l'eau dans les caves, les problèmes d'humidité, de moisissures ou de condensation**, sans effet sur la stabilité ou la solidité du bâtiment ;
- les dommages **couverts par votre assurance incendie** : débordement de la baignoire, une fuite au lave-vaisselle, à l'installation de chauffage ;
- les dommages résultant d'un **mauvais entretien** ou d'une utilisation inappropriée de votre habitation. Votre habitation est un bâtiment qui est fait pour durer de nombreuses années, mais elle requiert un minimum d'entretien ;
- les défauts du bâtiment qui concernent l'**équipement** (installation de chauffage) ou la finition (carrelage de la salle de bains) ;

...

> QUE DEVEZ-VOUS FAIRE EN CAS DE DOMMAGES ?

Avant de déclarer les dommages à un assureur d'un acteur de la construction dont la responsabilité pourrait être en cause, le mieux est de prendre d'abord contact avec l'architecte ou l'entrepreneur qui était impliqué dans la construction ou la rénovation de votre habitation. En effet, ce sont eux qui assurent en premier lieu leur service après-vente !

Demandez conseil à votre personne de contact habituelle pour vos assurances afin de voir si les dommages ne sont pas déjà couverts par une autre assurance telle que votre propre assurance incendie ou l'assurance de responsabilité « après livraison » de votre entrepreneur. Cela peut être la solution la plus rapide.

> QUAND L'ASSUREUR DE LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE INTERVIENT-IL ?

Si en tant que propriétaire vous constatez un **défaut grave** dans les 10 ans qui suivent l'agrément des travaux et pour lequel la responsabilité d'un acteur de la construction peut être engagée, et qu'un contact avec l'architecte et/ou l'entrepreneur concerné ou qu'une autre assurance ne vous donne pas satisfaction, vous pouvez déclarer ce dommage à l'(aux) assureur(s) des acteurs de la construction concernés.

COMMENT DÉCLARER VOS DOMMAGES AUX ASSUREURS :

- **avertissez l'assureur de l'acteur de la construction dont la responsabilité est en cause ;**
- **mentionnez le numéro des polices individuelles ou de la police globale ;**
- **transmettez une copie du contrat d'entreprise et du permis de bâtir ;**
- **mentionnez clairement la situation de l'habitation, la date d'agrément des travaux et la date à laquelle les défauts ont été remarqués pour la première fois ;**
- **décrivez soigneusement l'endroit où le défaut a été constaté, sa nature et son ampleur. N'hésitez pas à transmettre des photos !**
- **veillez à ce que votre déclaration soit complète : plus l'assureur devra demander des informations complémentaires, plus lent sera le traitement de votre demande ;**
- **envoyez votre déclaration et demandez un accusé de réception ou un numéro de dossier.**