



**Comprendre  
L'assurance  
«Dommages-ouvrage»**



## Quoi ?

L'assurance dommages ouvrage est une assurance de dommages qui couvre un bâtiment. Elle est souscrite par le maître d'ouvrage (personne qui fait construire ou réaliser des travaux par une entreprise) propriétaire et couvre le financement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale obligatoire des intervenants (par contrat de louage d'ouvrage) pendant une période de 10 ans après la réception de l'ouvrage.

## Pourquoi ?

L'article L.242-1 du code des assurances oblige le maître d'ouvrage à souscrire une assurance de dommages obligatoire. La non souscription de cette contrainte légale entraîne :

- pour le **particulier** un engagement de sa responsabilité en cas de vente avant une période de 10 ans après l'achèvement des travaux;
- pour le **professionnel** des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 75.000 € d'amende.

Il est à noter également que l'attestation DO est demandée par le banquier et que le notaire doit vérifier la présence d'une assurance dommages-ouvrage. En pratique une clause est toujours insérée par le notaire dans le libellé de la vente, qui indique les conséquences de l'absence d'assurance pour l'acquéreur.

# Qui ?

L'article L.242-1 du code des assurances précise que «Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil».

Différentes catégories de maîtres d'ouvrages sont donc concernées :

1.

## **Les promoteurs immobiliers ou les vendeurs**

Ils doivent souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs

2.

## **Les constructeurs de maison individuelle**

La loi oblige à préciser, dans le contrat de construction conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance dommages-ouvrage.

3.

## **Les particuliers maître d'ouvrage**

Ils traitent directement avec le constructeur (entrepreneur, architecte etc.)

## Quand ?

L'assurance dommages ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement (l'article 1792-6 du code civil signifie que le constructeur ou l'entrepreneur doit réparer tous les désordres mentionnés par l'intermédiaire de réserves lors de la réception ou par voie de notification écrite pour les dommages intervenus dans l'année suivant la réception, peu importe leur nature et leur importance, et qui ne sont pas dus à l'usure des matériaux), et expire en même temps que la garantie décennale, soit une durée de 9 années.

Toutefois, elle permet le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception des travaux, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations;

- après la réception, avant l'expiration du délai d'un an (garantie de parfait achèvement), après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécutée ses obligations, en raison par exemple d'un désaccord sur les travaux à effectuer, ou du dépassement du délai fixé à l'amiable.

## Le contrat

### La garantie obligatoire

Il s'agit de couvrir les dommages qui compromettent la solidité de ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement indissociables, le rendent impropre à sa destination (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction). Avant toute recherche de responsabilité, la garantie obligatoire procurera au maître d'ouvrage et à ses propriétaires successifs l'indemnité couvrant les réparations en supportant le préfinancement. Attention, cette assurance ne garantit pas les risques de non achèvement de chantier ainsi que l'incendie ou les dommages en cours de chantier.

## Les garanties complémentaires :

- garantie bon fonctionnement des éléments d'équipements (biennale): la garantie biennale couvre le bon fonctionnement des éléments d'équipements séparables du gros oeuvre (par exemple : les canalisations, la robinetterie, les volets);
- garantie des dommages immatériels : cette garantie couvre les préjudices pécuniaires résultants de la privation d'un droit, d'un service rendu par un immeuble ou de la perte d'un bénéfice;
- constructeur non réalisateur (CNR): la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 exige une responsabilité décennale à celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment;
- garantie des dommages aux existants : cela couvre les dommages sur le bâtiment existant consécutifs à la nouvelle construction.

## Les garanties optionnelles :

- tous risques chantier (TRC) : c'est une garantie qui couvre les dommages pouvant survenir en cours de travaux. Elle constitue la seule garantie de préservation de l'investissement contre un dommage survenu pendant la phase de construction. Ces garanties sont 2 ordres : pendant la phase de construction, elle garantit la réparation des dommages accidentels matériels (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, vandalisme, attentats, catastrophes naturelles, problèmes climatiques, effondrement...) ainsi que certains frais de réparation (honoraires d'expert, nettoyage, déblaiement...); durant l'année qui suit la réception, elle garantit l'ouvrage sur les dommages causés lors du passage des entreprises dans le cadre de leur contrat de maintenance.

- responsabilité civile du maître d'ouvrage (RMCO): c'est une assurance qui couvre les dommages corporels, matériels et immatériels causé à des tiers du faits des intervenants professionnels au chantier (bâtiments avoisinants, public qui se blesse dans l'enceinte d'un chantier). Par défaut, il est accordé dans la RCMO la garantie sur les dommages causés pendant la période de maintenance pour une durée de 1 an.

## **En cas de sinistre :**

L'article L.242-1 du code des assurances indique que l'assureur dispose d'un délai maximal de soixante jours, à compter de la réception de la déclaration de ce sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Dans l'hypothèse où la mise en jeu de ces garanties est acceptée par l'assureur, celui-ci doit présenter une offre d'indemnité, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de la déclaration du sinistre. Cette indemnité, qui peut le cas échéant avoir un caractère provisionnel, permet de régler les travaux de réparation des dommages. Si l'assuré accepte cette offre d'indemnisation, elle doit être versée par l'assureur dans un délai de quinze jours.

Si les délais mentionnés ci-dessus ne sont pas respectés ou si l'assuré estime que l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, il peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé l'assureur. Dans ce cas, l'indemnité versée par ce dernier est majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.