

La Dommages-Ouvrage (DO) est une assurance qui doit être souscrite avant le démarrage des travaux et dont l'objectif est de garantir le coût de réparation des désordres affectant un ouvrage immobilier.

Cette garantie est valable pendant dix ans à compter de la date de réception des travaux et se transmet aux propriétaires successifs de l'ouvrage.

Cette Assurance a été créée afin de garantir une réparation rapide aux victimes de désordres affectant leur construction. Elle a pour but de préfinancer le coût des réparations des dommages de nature décennale dont sont responsables les constructeurs selon l'article 1792 et alinéas suivant du Code Civil.

Article 1792 du Code Civil :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »



LA GARANTIE DOMMAGES-OUVRAGE

Article L. 242-1 du Code des Assurances :

« 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. »

Plusieurs catégories de maîtres d'ouvrage doivent s'assurer :

- les promoteurs immobiliers, les vendeurs d'immeuble à construire, qui doivent souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs ;
- les constructeurs de maisons individuelles (la Loi oblige à préciser, dans le contrat de construction conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance Dommages-Ouvrage) ;
- les particuliers maîtres d'ouvrage lorsqu'ils traitent directement avec le constructeur (entrepreneur, architecte etc.).

L'obligation d'assurance

Tous les maîtres d'ouvrages définis au précédent paragraphe doivent souscrire une assurance dommages-ouvrage lors du début des travaux (à la date de la déclaration d'ouverture de chantier). C'est une assurance obligatoire. La non-souscription est légalement sanctionnée.

Ces sanctions pénales ne s'appliquent pas aux personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes ou pour leur conjoint, leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint. Néanmoins, la non-souscription peut entraîner des difficultés en cas de revente du bien pendant la durée de la garantie décennale.

Le fonctionnement

L'Assurance Dommages-Ouvrage est une assurance de préfinancement, c'est-à-dire que l'Assureur DO va, en dehors de toute recherche de responsabilité, financer les travaux nécessaires déterminés par une expertise unique. Une fois la victime indemnisée, l'Assureur DO se retournera contre les constructeurs responsables et leurs assureurs en responsabilité civile décennale.

« C'est, notamment, pour effectuer ces recours que la Compagnie vous demande un dossier complet (marchés de travaux, factures, attestations professionnelles et décennales conformes aux travaux réalisés pour tous les intervenants). »

LA PROCEDURE DE REGLEMENT DES SINISTRES

Les articles L 242-1 et suivant du Code des Assurances ainsi que par l'annexe 2 de l'article A243-1 du même code, définissent les clauses impératives que doivent contenir tous les contrats.

Le contrat est donc encadré par la loi qui définit une procédure et des délais stricts (60, 90 et 105 Jours).

☞ **60 jours** : L'assureur dispose d'un délai maximal de soixante jours, à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

☞ **90 jours** : L'assureur 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.

☞ **105 jours** : Si l'assuré accepte cette offre d'indemnisation, elle doit être versée par l'assureur dans un délai de quinze jours.

Si ces délais ne sont pas respectés ou si l'assuré estime que l'offre d'indemnité est insuffisante, il peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, après en avoir informé l'assureur.

Néanmoins, une situation permet à l'assureur de différer sa proposition d'indemnité. Lors de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, il peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. Toutefois, les raisons présentées doivent être uniquement d'ordre technique et la proposition motivée. Ce délai supplémentaire est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut dépasser cent trente-cinq jours.

LES GARANTIES COMPLEMENTAIRES

La garantie des dommages aux existants

Les bâtiments peuvent être dissociables ou indissociables des travaux neufs.

Selon l'ordonnance du 8 juin 2005 qui modifie certaines dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction : « *Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.* »

Cette assurance est donc obligatoire dans la majorité des cas de rénovation, elle couvre pendant dix ans après la réception des travaux, les dommages matériels subis par les existants si la solidité de ceux-ci est compromise.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables

Cette garantie facultative couvre pendant 2 ans à compter de la réception des travaux, les dommages matériels affectant des éléments d'équipement dissociables (par exemple, les convecteurs).

La garantie des dommages immatériels consécutifs

Cette garantie est également facultative. Elle couvre, pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, les préjudices financiers consécutifs à un sinistre couvert par le contrat Dommages-Ouvrage (par exemple, la prise en charge du relogement du propriétaire le temps de réaliser les travaux de réparation du sinistre DO).

La RC Décennale du Constructeur Non Réalisateur (CNR)

Cette garantie est destinée aux professionnels (vendeurs après achèvement, vendeurs d'immeuble à construire, promoteurs immobiliers, assistant à maîtrise d'ouvrage AMO, syndicats) qui souhaitent revendre l'ouvrage suite à son achèvement.

Le CNR doit souscrire cette assurance obligatoire de Responsabilité Civile Décennale.

Elle couvre les dommages de nature décennale résultant du fait du constructeur non réalisateur.

La Tous Risques Chantier (TRC)

L'assurance Tous Risques Chantier couvre les dommages matériels pendant les travaux que ce soit sur l'ouvrage en construction, les ouvrages provisoires nécessaires à la construction, les matériaux du chantier.

La Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO)

C'est la RC Professionnelle du maître d'ouvrage destinée à le couvrir sur l'ouvrage objet du marché, jusqu'à la réception de l'ouvrage.

La RCMO est engagée du fait des dommages et préjudices causés :

- aux clients ou aux fournisseurs du maître d'ouvrage dans le cadre de ses relations contractuelles.
- à des tiers, par la prestation effectuée, même en dehors de tout rapport contractuel.

Cette assurance est destinée à protéger financièrement le maître d'ouvrage.



**ASSURIMO, une équipe de spécialistes Risques
Techniques travaillant France entière...**

50, rue de Marseille 69007 LYON

04 72 77 89 10

assurlyon@assurimo.fr