



L'assurance dommages-ouvrage garantissant les constructions et les gros travaux de rénovation

publié le 28/05/2013, vu 24599 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La construction d'une maison neuve et la réalisation de gros travaux de rénovation nécessitent la souscription d'une assurance dite « dommages-ouvrage ». Nous envisagerons l'objet et l'étendue de cette assurance, les auteurs de sa souscription, sa mise en œuvre ainsi que les sanctions en cas d'absence de souscription.

1) L'assurance des constructions s'inscrit dans une logique de protection du consommateur

L'assurance construction a été instituée en janvier 1978 par la loi dite « loi Spinetta ».

Ce système d'assurance obligatoire est à double détente :

- d'une part, **tout constructeur** (entrepreneur, maître d'œuvre, architecte, ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage) est soumis à un régime de responsabilité.

La loi de 1978 (articles 1792 et suivants du code civil) dispose qu'il est assujéti à une obligation d'assurance de responsabilité décennale. La loi oblige donc le constructeur à souscrire une assurance décennale pour couvrir la garantie décennale qu'il doit à son client, le maître d'ouvrage ;

- d'autre part, une assurance obligatoire doit également être souscrite par le **maître d'ouvrage**, dite assurance de dommages ("dommages-ouvrage").

L'assurance dommages-ouvrage a donc pour objet de préfinancer le remboursement ou l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.

Grâce à cette assurance, l'indemnisation des dommages subis par les consommateurs est garantie.

2) L'objet et l'étendue de l'assurance « dommages-ouvrage »

Les risques couverts par l'assurance « dommages-ouvrage » sont :

- toutes les **vices et malfaçons** qui compromettent la solidité? du bien, le rendent inhabitable ou nuisent a? son occupation, telles que les fissures d'un mur porteur,

l'effondrement de charpente ou de la toiture, l'affaissement du plancher, les infiltrations d'eau, la rupture de canalisation, le défaut d'isolation thermique, etc ... ;

- les **dommages affectant la solidité des biens d'équipement** qui ne peuvent indissociables de l'ouvrage, c'est à dire les biens dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage fondamental qui lui sert de support ;

- **les désordres** liés aux travaux de rénovation qui touchent le gros œuvre et qui rende le bien impropre à sa destination ou qui sont susceptibles de mettre en cause la solidité?, l'étanchéité? et la sécurité? du bâtiment tels que la pose d'une fenêtre de toit, d'un garde-corps, la réfection totale d'une installation électrique, le ravalement complet, l'installation d'un chauffage mal conçue, etc ...

Ainsi, l'assurance « dommages-ouvrage » règle les questions relatives à :

- La garantie des dommages subis sur la propriété immobilière ;

- La responsabilité contractée par les maîtres d'œuvre (les professionnels) au titre des travaux dont ils ont la charge.

L'assurance « dommages-ouvrage » finance donc les travaux de réparation couverts par la garantie décennale, c'est-à-dire ceux qui compromettent la solidité et ceux qui rendent inhabitable ou nuisent gravement à l'occupation normale du bien immobilier, quand bien même ils résultent d'un défaut du terrain.

Ainsi, l'assurance « dommages-ouvrage » permet le **paiement des réparations** nécessaires lorsque :

- l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations avant la signature d'un procès verbal de réception des travaux ;

- l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations après la signature d'un procès verbal de réception des travaux s'agissant des travaux à réaliser ou du dépassement du délai d'intervention fixé à l'amiable, avant l'expiration du délai de prescription d'un an relatif à la garantie de parfait achèvement ;

- la signature d'un procès verbal de réception des travaux ne peut avoir lieu.

Enfin, **ne sont pas couverts** par l'assurance de dommages :

- les sinistres survenant pendant les travaux, tel un incendie, qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur,

- le non-achèvement des travaux dans les délais prévus.

Selon l'article L. 242-1 du code des assurances, l'assurance permet le paiement des réparations nécessaires lorsque :

« Avant la réception, 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, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».

Enfin, l'assurance « dommages-ouvrage » prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.

3) Les auteurs de la souscription de l'assurance « dommages-ouvrage »

L'article L. 242-1 du code des assurances dispose 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 ».

Ainsi, lorsqu'une maison est achetée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), l'assurance dommages-ouvrage est contractée par le promoteur-constructeur.

Lorsque la construction de la maison se fait en secteur diffus, qu'elle soit isolée ou dans un lotissement, ou lorsque de lourds travaux sont envisagés, l'assurance est souscrite soit pour le compte de l'acquéreur par le constructeur ou par l'entreprise générale qui pilote les travaux, soit directement par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le propriétaire.

En effet, selon l'article L.242-1 du code des assurances, les personnes qui font réaliser des travaux de construction, deviennent, à cette occasion, maître d'ouvrage et doivent en conséquence souscrire une assurance de dommages obligatoire, dite de « dommages-ouvrage ».

Par conséquent, il est recommandé aux maîtres d'ouvrage, particuliers, de **demandeur l'attestation d'assurance du professionnel avant l'ouverture du chantier**, en prévision d'éventuel sinistre ou litige avec ce dernier.

Pour résumer, la souscription de cette assurance doit être faite soit par :

- les promoteurs immobiliers ;
- les constructeurs de maison individuelle ;
- les particuliers maîtres d'ouvrage, lorsqu'ils traitent directement avec le constructeur (entrepreneur, architecte etc.).

4) La mise en œuvre de l'assurance « dommages-ouvrage »

L'assurance « dommages-ouvrage » prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, c'est à dire au terme d'une année suivant la réception des travaux, et expire en

même temps que la garantie décennale, soit une durée de 9 années.

La mise en œuvre de l'assurance « dommages-ouvrage » ne suppose pas la recherche ou la mise en jeu d'une responsabilité.

L'assurance doit être informée de l'apparition du sinistre et dans le délai indiqué au contrat.

Lorsque la déchéance pour déclaration tardive est prévue dans le contrat, elle ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a posé un préjudice.

Le courrier doit être le plus précis possible tant sur la date d'apparition des dommages, sur leur description et sur la gravité des désordres.

L'assureur désignera alors un expert qui dressera un rapport précisant si la garantie est acquise ou non.

L'assureur fera une offre d'indemnisation dans les 90 jours à compter de la réception du sinistre ou dans les 135 jours s'il y a eu récusation de l'expert.

En cas d'acceptation de l'offre par l'assuré, l'assureur devra verser l'indemnité dans les 15 jours.

À défaut de respect de ces délais, que ce soit pour faire connaître sa décision ou pour verser l'indemnité, l'assureur peut se voir fortement sanctionné puisque la loi prévoit que la garantie est alors acquise et que l'assuré peut engager les dépenses selon sa propre estimation et peut se les faire rembourser avec une majoration de plein droit d'un intérêt égal au double du taux d'intérêt légal.

De plus, 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.

Toutefois, l'assureur peut différer sa proposition d'indemnité. En effet, lors de difficultés techniques exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, il peut, de manière motivée, 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, ce délai supplémentaire est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut dépasser 135 jours.

Enfin, il est important de rappeler que, n'importe quand, l'assuré peut faire désigner par le juge des référés un expert judiciaire neutre et indépendant.

5) Les sanctions de l'absence de souscription de l'assurance « dommages-ouvrage » par un professionnel

Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier par le maître de l'ouvrage (personne qui fait construire ou réaliser des travaux par une entreprise), sous peine de se voir exposer à des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 75.000 € d'amende.

Les particuliers n'encourent pas de sanction pénale mais lors de la vente d'un bien neuf achevé

depuis moins de 10 ans ou d'un bien re?nové? depuis moins de 10 ans, le vendeur doit produire l'attestation de l'assurance.

Ainsi, le notaire doit, à peine de nullité de la vente, indiquer dans l'acte de vente si l'attestation d'assurance est annexée ou non à l'acte.

Le cas échéant, l'absence d'attestation d'assurance pourra alors se traduire par une décote de la valeur du bien immobilier et diminution de son prix de vente.

Par ailleurs, en cas de malfac?ons survenues sur le bien apre?s la vente, l'acque?reur pourra poursuivre son vendeur et obtenir sa condamnation a? lui payer le montant des re?parations.

Je suis à votre disposition pour toute action ou informations ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com