Image not found or type unknown

L’assurance dommages-ouvrage : comment ça marche ?

publié le **10/03/2017**, vu **5496 fois**, Auteur : Maître Laurence ALOUP

Dans un souci de protection du maître de l’ouvrage, la loi no 78-12 dite «loi Spinetta» du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l’assurance dans le domaine de la construction, a mis en place deux assurances obligatoires : Une assurance obligatoire pour les constructeurs visant à garantir les désordres de nature à compromettre la solidité de l’ouvrage ou le rendre impropre à sa destination, Une assurance dommages-ouvrage afin de permettre une réparation rapide des travaux relevant des mêmes désordres.

Dans un souci de protection du maître de l’ouvrage, la loi n° 78-12 dite «loi Spinetta» du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l’assurance dans le domaine de la construction, a mis en place deux assurances obligatoires :
Une assurance obligatoire pour les constructeurs visant à garantir les désordres de nature à compromettre la solidité de l’ouvrage ou le rendre impropre à sa destination,
Une assurance dommages-ouvrage afin de permettre une réparation rapide des travaux relevant des mêmes désordres.
Pourquoi souscrire une assurance dommages-ouvrage ?
L’intérêt premier de l’assurance dommages-ouvrage réside dans l’octroi au maître de l’ouvrage d’une réparation rapide des travaux relevant de désordres de nature décennale en évitant une procédure judiciaire longue et couteuse.
Le second intérêt de l’assurance dommages-ouvrage est que sa mise en oeuvre est possible même si l’entreprise qui est à l’origine des désordres, n’existe plus en raison d’une radiation ou d’un dépôt de bilan.
L'assureur se charge ensuite de faire un recours contre le ou les constructeurs responsables.
Quels sont les risques couverts par l’assurance dommages-ouvrage ?
Les risques couverts par l'assurance sont :
les vices et malfaçons qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemples, affaissement de plancher, effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...),
- les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage c'est-à-dire ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abîmer ou enlever une partie de l'ouvrage qui lui sert de support (par exemple, le chauffage central).
L’assurance dommages-ouvrage ne prend pas en charge les désordres purement esthétique ou dus au vieillissement naturel de l’immeuble. Les désordres purement esthétiques d’un ravalement ne relèvent ne sont pas couverts par l’assurance dommages-ouvrage.
Quand faut-il souscrire une assurance dommages-ouvrage ?
Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.
Quand commence-t-elle à courir ?
L’assurance dommages-ouvrage ne commence à courir qu’à l’expiration du délai de la garantie de parfait achèvement soit un an après la réception des travaux.

Cette assurance expire en même temps que la garantie décennale, à savoir 10 ans à compter de la réception de l'immeuble.

Quant déclarer le sinistre ?

En cas de survenance d'un désordre, le sinistre doit être déclaré par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception à son assureur dommages-ouvrage.

Quels sont les délais de traitement de la déclaration de sinistre par l'assureur dommages-ouvrage ?

La loi impose un traitement rapide de la déclaration de sinistre et encore l'intervention de l'assureur dommages-ouvrage dans des délais strictes, à savoir :

10 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre pour réclamer à l'assuré des éléments complémentaires.

15 jours pour lui notifier une absence de garantie s'il estime que celle-ci n'est pas justifiée ou si le sinistre est inférieur à 1.830 euros. Dans ce dernier cas, une proposition d'indemnité est communiquée immédiatement.

L'assuré a toujours la faculté de contester cette décision et d'obtenir la désignation d'un expert.

60 jours s'il estime devoir mener une expertise par un expert amiable.

90 jours pour faire une proposition indemnitaire à l'assuré après dépôt du rapport définitif de l'expert amiable désigné.

135 jours si l'expert sollicite un délai complémentaire dans le cadre d'un dossier présentant des difficultés.

Quelles sont les conséquences de l'absence d'assurance dommages-ouvrage ?

A défaut de souscription, l'indemnisation du sinistre est plus longue et en cas de revente du bien dans un délai de 10 ans, la personne qui a fait construire ou réaliser les travaux est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur.

Laurence ALOUP
Avocat à la Cour
www.aloup-avocat.fr
Tel : 01.76.31.95.06

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés