

ASSURANCE "DOMMAGES-OUVRAGE"

Tout particulier qui fait construire sa maison ou fait exécuter de gros travaux doit souscrire une assurance construction "dommages-ouvrages". Cette assurance permet d'obtenir une réparation de certains dommages de construction du logement.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

L'assurance dommages-ouvrage couvre les dommages touchant à la solidité du logement relevant de la garantie décennale. Elle permet une réparation plus rapide de ces désordres. Cette assurance est obligatoire. L'assureur de votre choix a l'obligation de vous assurer contre ces dommages.

Si votre assureur a laissé passer 45 jours sans répondre à votre demande de souscription, son silence est considéré comme un refus. Vous pouvez alors saisir dans les 15 jours le Bureau central de tarification (BCT) par lettre recommandée avis de réception. Celui-ci fixera le montant de la cotisation à payer et l'assureur sera tenu de vous garantir.

QUAND SOUSCRIRE CETTE ASSURANCE ?

Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.

À QUEL MOMENT PREND-ELLE EFFET ?

L'assurance dommages-ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception des travaux. Elle ne joue donc qu'à compter de la 2ème année.

À QUEL MOMENT EXPIRE T-ELLE ?

L'assurance dommages-ouvrage expire en même temps que la garantie décennale (soit dans un délai de 10 ans après la réception des travaux). Elle couvre donc une période de 9 ans à partir de la fin de la garantie de parfait achèvement.

COMMENT DOIT-ELLE ETRE MISE EN ŒUVRE ?

Vous devez sans attendre déclarer les dommages relevant de la garantie décennale à votre assureur, par lettre recommandée avec avis de réception.

L'assureur dispose d'un délai maximal de 60 jours après la réception de la déclaration du sinistre pour vous indiquer s'il accepte ou non la prise en charge. Si la prise en charge est acceptée, l'assureur dispose d'un délai maximal de 90 jours, courant à compter de la réception de la déclaration de sinistre, pour vous faire une proposition d'indemnisation.

Si vous acceptez cette offre, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de 15 jours.

Si l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus ci-dessus ou vous propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, vous pouvez, après l'en avoir informé, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur doit alors être majorée d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

ASSURANCES CONSTRUCTION

L'assurance responsabilité professionnelle (également appelée garantie décennale) garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier), sans attendre une décision de justice.

PERSONNES CONCERNEES

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, architecte, technicien, bureau d'étude) ou prestataire impliqué dans la construction est soumis à un régime de responsabilité décennale.

Le professionnel engage sa responsabilité en cas de dommage à l'égard du futur propriétaire (le maître d'ouvrage), mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage.

Il doit donc souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance décennale pour couvrir la garantie décennale qu'il doit à son client, le maître d'ouvrage.

En parallèle, le maître d'ouvrage doit lui aussi souscrire une assurance de dommages (dite assurance "dommages-ouvrage"), qui a pour objet d'intervenir en préfinancement des dommages de nature décennale. Elle permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution des réparations couvertes par la garantie décennale, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.

DOMMAGES COUVERTS

La responsabilité décennale concerne les vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables, ou qui le rendent inhabitable (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction) ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

Il s'agit du « gros ouvrage » (c'est-à-dire les murs, la charpente, la toiture..), par opposition aux « menus ouvrages » que sont les éléments mobiles (portes et fenêtres, sanitaires...).

DUREE DE LA GARANTIE

Elle couvre les dommages survenus après la réception des travaux, pendant une durée de 10 ans.

Le délai démarre lors de la signature de la réception des travaux, acte contradictoire par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

La mise en œuvre de la garantie décennale intervient dans 2 cas :

- lorsque survient un vice d'une certaine gravité qui compromet la solidité de l'ouvrage (par exemple, fissures importantes, fondations),
- lorsque survient un vice rendant le bien impropre à sa destination, que ce soit un élément constitutif de l'ouvrage (qui assure l'ossature, la viabilité, les fondations, le clos et le couvert) ou un élément d'équipement indissociable de celui-ci (ne pouvant être enlevé, démonté ou remplacé sans détériorer l'ouvrage qu'il équipe : canalisations encastrées, installations de chauffage central...).