

Fiches pratiques



L'assurance dommages-ouvrage

Vous avez décidé de construire ou de faire construire une maison. Il est important de souscrire une assurance dommages-ouvrage. Cette assurance permet en cas de sinistre d'être remboursé des travaux de réparation d'un dommage lié à la construction couverts par la garantie décennale. Quelle est la réglementation applicable ?

L'assurance dommages-ouvrage, qu'est-ce que c'est ?

L'assurance dommages-ouvrage est une assurance obligatoire que doit souscrire tout maître d'ouvrage, notamment, le particulier qui fait construire sa maison ou procède à une rénovation importante (extension, surélévation, etc.). Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier (article L.242-1 du Code des assurances).

Responsabilité et assurance construction : 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 assujetti 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 »).

La responsabilité décennale

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 (article 1792 du Code civil). Une présomption de responsabilité pèse sur lui pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux (article 1792-4-2). La réception, prononcée contradictoirement, est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

Ce principe de la responsabilité décennale est d'ordre public et ne saurait être altéré par contrat.

Qui doit souscrire l'assurance dommages-ouvrage ?

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'ouvrage sont donc concernées

- **les promoteurs immobiliers ou les vendeurs**, qui doivent souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs ;
- **les constructeurs de maison individuelle**, puisque la loi oblige à préciser, dans le contrat de construction conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance dommages-ouvrage. A défaut d'obtention de cette assurance dans le délai prévu par le contrat de construction de maison individuelle,

toutes les sommes versées doivent être remboursées au maître d'ouvrage ;

- **les particuliers maîtres d'ouvrage**, lorsqu'ils traitent directement avec le constructeur (entrepreneur, architecte etc.).

Les éléments ci-dessous concernent toutefois plus particulièrement les particuliers maîtres d'ouvrage, souvent moins bien informés de l'obligation de souscription d'une assurance de dommages.

Qu'est-ce qu'une assurance dommages-ouvrage ?

C'est une assurance qui a pour objet d'intervenir en préfinancement des dommages de la nature décennale. Elle permet de procéder aux remboursements ou à 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.

Par la suite, l'assureur de dommages fait jouer l'assurance en responsabilité obligatoire, afin de recouvrir l'indemnité versée au maître d'ouvrage, en fonction des responsabilités incombant à chaque constructeur qui a contribué à l'acte de construire.

Pourquoi s'assurer ?

En cas de non-souscription de cette assurance, non seulement l'indemnisation, des éventuelles malfaçons, sera plus longue à obtenir, mais en cas de revente de la maison dans le délai de dix ans suivant l'achèvement de sa construction, le maître d'ouvrage est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance.

Dans le cas d'un contrat de construction avec ou sans fourniture de plan, le constructeur ou l'entrepreneur pourrait refuser d'exécuter le contrat, car l'assurance de dommages est un élément obligatoire de celui-ci.

Quelles sont les risques couverts ?

Dans le cadre de travaux de construction, l'assurance de dommages couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction, même s'ils résultent d'un vice du sol, et des désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage. Elle couvre donc, par exemple, les dommages suivants : fissures importantes des murs, affaissement de plancher, effondrement de toiture, infiltrations d'eau par une fissure de la façade, ou par la toiture, défauts d'isolation thermique des murs.

Sont également couverts les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement qui ne peuvent pas être dissociés de l'ouvrage. Les biens d'équipement indissociables sont ceux 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.

Ne sont pas couverts par l'assurance de dommages-ouvrage :

- ▶ les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur (exemple : incendie) ;
- ▶ le non-achèvement des travaux dans les délais prévus, qui est prévu et couvert par d'autres garanties.

Quand l'assurance de dommages-ouvrage prend-elle effet ?

L'assurance de dommages prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, visé à l'article 1792-6 du Code civil et fixé à une année suivant la réception des travaux, 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 exécuté ses obligations, en raison par exemple d'un désaccord sur les travaux à effectuer, ou du dépassement du délai fixé à l'amiable.

La garantie de parfait achèvement

Durant l'année qui suit la réception des travaux, le constructeur ou l'entrepreneur est tenu d'une obligation de parfait achèvement. Cela signifie qu'il 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.

Quel est le fonctionnement ?

En cas de sinistre, il est précisé à l'article L. 242-1 du Code des assurances 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.

Il existe une situation qui permet à l'assureur de différer sa proposition d'indemnité. En effet, 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. Enfin, ce délai supplémentaire est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut dépasser cent trente-cinq jours.

La souscription de l'assurance de dommages est possible auprès de l'assureur de son choix. Il est préférable de s'adresser à plusieurs compagnies afin de choisir celle qui fournira la meilleure garantie.

Avant l'ouverture du chantier, il convient de demander l'attestation d'assurance, ainsi que les coordonnées de l'assureur du professionnel. Ces éléments seront utiles en cas de sinistre ou de litige.

Textes de référence

[Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978](#) relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction dite « Loi Spinetta »

Code civil – [articles 1792 et suivants](#)

Code des assurances – [article L.242- 1](#)

individuelle: comment bien utiliser votre assurance dommages-ouvrage »

http://www.qualiteconstruction.com/uploads/txt_commerceaddons/domi_01.pdf

Liens utiles

Vous pouvez consulter le site de l'ANIL :
<http://www.anil.org> (rubrique Construction et travaux/Assurances de la construction), et la fiche pratique de l'Agence Qualité Construction « Maison

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.

Pour tout renseignement complémentaire, reportez-vous aux textes applicables et/ou rapprochez-vous d'une direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP).

Crédits photo : ©Fotolia