



L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (DO)

L'assurance Dommage Ouvrage (DO) a pour but de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale sans attendre une décision de justice. La compagnie fournissant cette prestation se retournera, par la suite, contre le responsable des désordres.

Qui est concerné ?

- / les promoteurs immobiliers doivent souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs,
- / les Constructeurs de Maison Individuelle. L'assurance est souscrite au nom du maître d'ouvrage,
- / les particuliers maîtres d'ouvrage, lorsqu'ils traitent directement avec l'entrepreneur.

Désordres couverts

Dommages de nature décennale :

L'assurance DO s'applique pour tous les désordres dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, à savoir :

- / les désordres qui compromettent la solidité de l'immeuble ou qui le rendent impropre à sa destination,
- / les désordres qui peuvent résulter d'un vice de construction, d'un vice du sol ou d'un défaut de conformité aux stipulations contractuelles si ce défaut compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination.

Dommages provenant d'un vice apparent à la réception de travaux* :

L'assurance DO a vocation à s'appliquer aux désordres de nature décennale provenant d'un vice apparent lors de la réception de travaux, alors même que ces désordres sont exclus du champ d'application de la responsabilité décennale des constructeurs. En effet, le législateur définit les désordres garantis par l'assurance DO par leur nature physique et non par leur origine. L'assureur DO ne doit pas attendre de connaître l'imputabilité de la malfaçon pour indemniser dès lors que les dommages en résultant compromettent la solidité de l'ouvrage.



Attention : l'inobservation volontaire des règles de l'art, consécutive à la prise de risques par le maître d'ouvrage, entraîne la déchéance de son droit à garantie.

Prise d'effet et durée de cette assurance

L'assurance DO doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Elle ne prend effet qu'au terme de la première année suivant la réception des travaux, prenant ainsi le relais de la garantie de parfait achèvement. Elle expire en même temps que la garantie décennale, soit une durée totale de 9 années. Toutefois, elle permet le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- / **avant la réception de 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. L'objet de l'assurance DO reste limité à la prise en charge des seuls désordres de nature décennale,

/ 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. Les désordres réservés à la réception et dont la réparation a été demandée en vain à l'entrepreneur pendant le délai de parfait achèvement sont pris en charge par l'assureur DO, s'ils sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination.

Obligations de l'assuré en dehors de tout sinistre

- / Fournir la preuve, à la demande de l'assureur, de l'existence des contrats d'assurance de responsabilité décennale des entreprises.
- / Déclarer la réception de travaux et communiquer le procès-verbal.
- / Adresser un dossier technique avec plans et descriptif dans le mois qui suit l'achèvement.
- / Envoyer le constat de l'exécution des travaux effectués au titre de la garantie de parfait achèvement.
- / Informer l'assureur de la levée des réserves.

Déroulement de la procédure en cas de sinistre

- / Déclaration de sinistre envoyée à l'assureur selon délai contractuel (entre 5 jours et 2 ans maximum) contre récépissé ou lettre recommandée avec accusé de réception.
- / L'assureur peut demander des documents complémentaires dans les 10 jours qui suivent la réception de la déclaration de sinistre.

À compter de la réception de la déclaration complète de sinistre :

- Désignation d'un expert dans les 30 jours.
 - Envoi du rapport d'expertise dans les 60 jours.
 - Décision de l'assureur, par rapport à la prise en charge ou non du sinistre, dans les 60 jours.
 - L'expert envoie son rapport définitif, avec préconisations, à l'assuré dans les 90 jours (délai pouvant être prolongé jusqu'à 225 jours).
- / Proposition d'indemnisation dans les 90 jours (délai pouvant être prolongé jusqu'à 225 jours).
- / L'assuré accepte la proposition dans les 15 jours à compter de la réception de la proposition.
- / Paiement dans les 15 jours suivant l'acceptation.

Contenu de la déclaration de sinistre

La déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte au moins les renseignements suivants :

- / le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant,
- / le nom du propriétaire de la construction endommagée,
- / l'adresse de la construction endommagée,
- / la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux,
- / la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation,
- / si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement.

Difficultés de souscription à l'assurance DO

Il est aujourd'hui de plus en plus difficile de trouver une compagnie qui accepte de vous fournir cette assurance car les abus des clients et le manque de sérieux de bon nombre de professionnels du bâtiment les en ont découragés. Soit les tarifs sont devenus exorbitants, soit vous rencontrerez des refus purs et simples (est considéré comme refus tout silence de plus de 45 jours suivant une demande par lettre recommandée avec accusé de réception à une compagnie d'assurance).

Dans de tels cas, saisissez le Bureau Central de Tarification (11, rue de la Rochefoucault, 75424 Paris Cedex 9) en lui adressant un dossier complet. Il imposera à un assureur de vous fournir cette prestation selon un tarif établi par ses services.

RÉFÉRENCES

* Cf. fiche CAUE sur ce sujet

Article [L.242-1](#) du Code des assurances

Articles 1792 et suivants du Code civil