



fiche informative

# L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE



L'assurance dommages-ouvrage (DO) se positionne comme un pilier fondamental dans la sécurisation des travaux de construction ou de rénovation. Obligatoire pour les maîtres d'ouvrage, elle garantit le préfinancement des réparations liées aux dommages graves couverts par la garantie décennale. Cela inclut les défauts affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à son usage.

Le document explicite les aspects essentiels de cette assurance, tels que la couverture des sinistres, la période d'application, et les procédures de déclaration. L'assurance prend effet après la période de garantie de parfait achèvement (un an après réception des travaux) et se prolonge jusqu'à la fin de la garantie décennale, soit neuf ans au total. En cas de sinistre, l'assuré peut compter sur un traitement structuré et rigoureux de sa déclaration, avec des délais clairement définis pour l'instruction, l'indemnisation ou, le cas échéant, le refus justifié.

Ce texte rappelle également que la non-souscription de cette assurance expose le maître d'ouvrage à des sanctions légales, sauf exceptions, et met en lumière son rôle crucial dans la gestion proactive des litiges. Enfin, il est souligné que cette assurance, bien qu'elle représente un coût initial, est **un investissement clé pour prévenir des répercussions financières bien plus lourdes.**

En synthèse, l'assurance dommages-ouvrage illustre une démarche préventive et protectrice, essentielle à la pérennité et à la sécurité des projets immobiliers.



# SOMMAIRE

4 - 1. Préambule

5 - 2. Quels sont les sinistres couverts par l'assurance dommages-ouvrages ?

6 - 3. Sur quelles périodes l'assurance dommages-ouvrage s'applique-t-elle ?

7 - 4. Comment déclarer un sinistre dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage ?

8 - 5. Quel est le délai de traitement de la déclaration de sinistre par l'assureur ?

8 - 5.1. Instruction du dossier

8 - 5.2. Déclaration de sinistre instruite hors délai

9 - 5.3. Proposition d'indemnisation

9 - 5.4. Refus d'indemnisation

10 - 6. Quelle suite donner à l'offre d'indemnité proposée ?

10 - 6.1. Si vous acceptez l'offre d'indemnités

11 - 6.2. Si vous estimez l'offre insuffisante

12 - La position de REBIOL

# 1. PRÉAMBULE

## 1.1 Qu'est-ce qu'une dommages-ouvrage ?

**Cette assurance préfinance**, sans recherche de responsabilité, les travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale des constructeurs. Elle se tourne ensuite contre les constructeurs et leurs assureurs. Nous faisons le point sur la réglementation.

## 1.2 Est-elle obligatoire ?

Oui, **vous avez l'obligation de souscrire** une assurance dommages-ouvrage si vous faites réaliser des travaux de rénovation ou de construction d'un bâtiment.

Vous devez souscrire cette assurance que vous soyez un particulier ou une entreprise en tant que, propriétaire de l'ouvrage, vendeur, promoteur immobilier, mandataire du propriétaire de l'ouvrage

Vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO) **avant l'ouverture du chantier** pour votre compte ou pour celui des propriétaires successifs.

Si aucun assureur ne veut assurer la construction, le maître d'ouvrage peut saisir le Bureau central de tarification (BCT). Celui-ci fixera la tarification de la garantie DO auprès de l'assureur choisi par le maître d'ouvrage.

La **non-souscription** d'une assurance obligatoire **est un délit** passible d'une peine d'emprisonnement de 6 mois et d'une amende de 75 000 € au plus ou de l'une de ces 2 peines seulement. Ces sanctions ne s'appliquent ni à un particulier construisant un logement pour l'occuper lui-même ou pour un membre de sa famille, ni aux personnes morales de droit public.

**ATTENTION**

## 2. QUELS SONT LES SINISTRES COUVERTS PAR L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ?

L'assurance dommages-ouvrage (DO) **rembourse la totalité des travaux de réparation** des dommages couverts par la garantie décennale des constructeurs.

Elle garantit les malfaçons qui affectent la solidité de l'ouvrage et le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (fissures importantes, effondrement de toiture...).

L'assurance DO garantit les dommages apparents ou non lors de la réception de travaux.

Elle couvre également les malfaçons qui compromettent la solidité des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert. Il s'agit d'éléments dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peuvent s'effectuer sans détériorer la construction comme pour des canalisations encastrées, par exemple.

Les clauses prévoient que la garantie ne s'applique pas aux dommages provenant des motifs suivants :

Fait intentionnel ou dol (Manœuvre mensongère dans le but d'obtenir le consentement d'une autre personne) du souscripteur ou de l'assuré

Effets de l'usure normale, de l'absence d'entretien ou de l'usage anormal

Cause étrangère : force majeure fait d'un tiers ou faute du maître d'ouvrage

**ATTENTION**

### 3. SUR QUELLE PÉRIODE L'ASSURANCE DOMMAGES- OUVRAGE S'APPLIQUE-TELLE ?

L'assurance DO débute à la fin du délai de garantie de parfait achèvement (GPA), soit 1 an après la réception des travaux.

Cependant, elle peut couvrir les réparations des dommages qui relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils ont fait l'objet de réserves à la réception de travaux.

Le maître d'ouvrage saisit l'assureur DO pendant l'année de garantie de parfait achèvement quand il constate que l'entrepreneur n'effectue pas les réparations après avoir reçu une mise en demeure.

La période de garantie DO prend fin 10 ans après la réception des travaux, en même temps que la garantie décennale des constructeurs.

**L'assurance DO est limitée à 9 ans**, puisqu'elle débute 1 an après la réception des travaux.

[À SAVOIR](#)



## 4. COMMENT DÉCLARER UN SINISTRE DANS LE CADRE DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ?

Dès que vous avez connaissance du sinistre, vous devez respecter le **délaï de déclaration fixé dans votre contrat**. Le délai ne peut pas être inférieur à 5 jours ouvrés.

Vous envoyez votre déclaration à votre assureur par lettre RAR, par envoi électronique RAR ou contre récépissé.

Lors d'un sinistre survenu après la vente du bien immobilier, c'est l'acquéreur, en tant que bénéficiaire de l'assurance DO, qui doit déclencher la procédure en saisissant l'assureur.

En cas de sinistre, aucune franchise n'est à régler.

**À SAVOIR**



## 5. QUEL EST LE DÉLAI DE TRAITEMENT DE LA DÉCLARATION DE SINISTRE PAR L'ASSUREUR ?

L'assureur doit mettre en oeuvre la garantie dommages-ouvrage en respectant différents délais. Ils se comptent en jours calendaires. Quand un délai se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prolongé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant. Ces délais démarrent le jour de la réception de votre déclaration de sinistre par l'assureur.

### 5.1 Instruction du dossier

- À réception de votre déclaration de sinistre, l'assureur a 10 jours calendaires pour réclamer les renseignements manquants.
- À réception de votre déclaration complète de sinistre, **il a 60 jours calendaires pour faire expertiser les dommages**, vous communiquer le rapport de l'expert et vous notifier si l'assurance prend en charge votre sinistre.

Pour les dommages estimés à moins de 1 800 €, l'intervention de l'expert n'est pas obligatoire et l'assureur a 15 jours calendaires pour vous répondre.

**ATTENTION**

### 5.2 Déclaration de sinistre instruite hors délai

Si l'assureur ne respecte pas le délai de 60 jour calendaire pour instruire votre déclaration, vous pouvez engager les travaux nécessaires. Vous devez l'en informer par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique avec avis de réception. Il ne peut plus contester la nature des désordres déclarés et il doit vous indemniser.

L'indemnité due est majorée d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.



## 5.3 Proposition d'indemnisation

L'assureur doit vous présenter une offre d'indemnité dans un **déai maximal de 90 jours** calendaires

Pour les sinistres estimés à moins de 1 800 €, il a 15 jours calendaires.

**ATTENTION**

## 5.4 Refus d'indemnisation

À réception de votre déclaration complète de sinistre, votre assureur a 15 jours calendaires pour vous notifier qu'il estime que la mise en oeuvre de la garantie est injustifiée et qu'il ne vous indemniser pas.



## 6. QUELLE SUITE DONNER À L'OFFRE D'INDEMNITÉ PROPOSÉE ?

Vous avez le choix d'accepter ou de refuser l'offre d'indemnité

### 6.1 Si vous acceptez l'offre d'indemnité

**L'indemnité doit être versée dans un délai de 15 jour calendaire**

Si votre assureur ne respecte pas ce délai, vous pouvez lui notifier que vous engagez les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

L'indemnité sera utilisée uniquement pour la remise en état effective du bâtiment ou du terrain sur lequel il est implanté. L'assureur peut vous demander de justifier le montant des travaux de réparation que vous avez effectués.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles en raison de la nature ou de l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord, vous proposer la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. Ce délai ne peut excéder 135 jours calendaires.

**ATTENTION**

## 6.2 Si vous estimez l'offre insuffisante

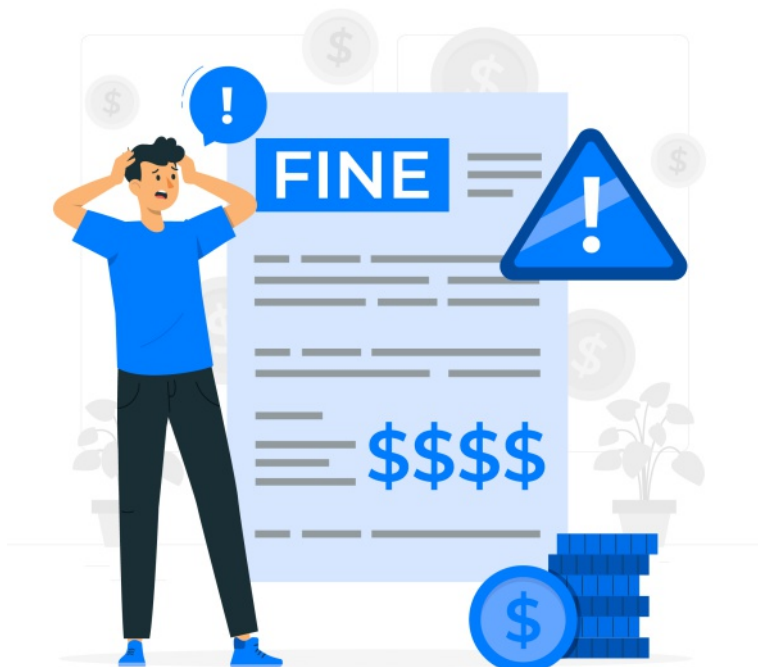
Si vous estimez que la proposition d'indemnisation est insuffisante et que les réparations ne peuvent pas attendre, vous pouvez demander une avance à votre assureur en attendant la résolution du litige.

Cette **avance forfaitaire**, au moins **égale aux 3/4** du montant de l'indemnité proposée, est à valoir sur le montant définitif de l'indemnité qui sera mise à la charge de l'assureur.

Elle est versée en une seule fois par l'assureur dans un délai maximum de 15 jours calendaires, courant à compter de la réception de votre courrier.

Vous pouvez engager les travaux nécessaires après avoir informé l'assureur par lettre recommandée avec avis de réception

Vous pouvez exiger de l'assureur le paiement d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.



## LA POSITION DE REBIOL

En tant qu'architecte, notre devoir de conseil nous impose de vous dire que cette assurance est obligatoire. **Nous vous invitons fortement à y souscrire**, son coût représente environ 3% du montant des études et du chantier. Lors des estimations aux différentes phases, nous l'intégrons systématiquement à l'enveloppe du projet.

Comme toute assurance, elle ne sert à rien jusqu'au jour où vous en aurez besoin, généralement trop tard pour y souscrire. Au vu des conséquences financière que cela peut représenter, si vous ne l'avez pas, nous réitérons notre invitation à y souscrire.



**NOTES :**





contact



décembre 2024