

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Assurance dommages-ouvrage

Vous faites réaliser des travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre (ossature du bâtiment) par une entreprise ? Avant l'ouverture du chantier, vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO). 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.

#### 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.

#### Attention

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

Fait intentionnel ou dol 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

#### L'assurance dommages-ouvrage est-elle obligatoire ?

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

#### Où s'adresser ?

**Bureau central de tarification**

**Par téléphone**

+33 (0)1 53 21 50 40

De 9h à 11h45

**Par messagerie**

bct@agira.asso.fr

**Par courrier**

1 rue Jules Lefebvre

75009 Paris

#### Attention

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.

#### Sur quelle période l'assurance dommages-ouvrage s'applique-t-elle ?

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.

#### À savoir

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

#### Comment déclarer un sinistre dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage ?

Dès que vous avez connaissance du sinistre, vous devez respecter le délai 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.

Vous pouvez utiliser un modèle :

- Déclarer le sinistre à son assureur

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.

#### À noter

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

#### Quel est le délai de traitement de la déclaration de sinistre par l'assureur dommages-ouvrage ?

L'assureur doit mettre en œuvre 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 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

Ces délais démarrent le jour de la réception de votre déclaration de sinistre par l'assureur.

#### 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.

#### Attention

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.

#### Déclaration de sinistre instruite hors délai

Si l'assureur ne respecte pas le délai de 60 jours calendaires 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.

Vous pouvez utiliser un modèle pour avertir votre assureur :

- Informier son assureur des réparations engagées à la suite d'une déclaration de sinistre

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

#### Proposition d'indemnisation

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

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

#### Attention

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

#### 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 œuvre de la garantie est injustifiée et qu'il ne vous indemnisera pas.

#### Quelle suite donner à l'offre d'indemnité proposée par l'assureur dommages-ouvrage ?

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

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

L'indemnité doit être versée dans un délai de 15 jours calendaires.

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.

#### Attention

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.

#### Si vous estimatez l'offre insuffisante

Si vous estimatez 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 en vous aidant, par exemple, du modèle suivant :

- Informier son assureur des réparations engagées à la suite d'une déclaration de sinistre

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

#### Travaux

##### Formalités

Déclaration d'ouverture de chantier

Affichage de l'autorisation d'urbanisme

Déclaration d'achèvement des travaux

##### Assurance et garanties

Assurance dommages-ouvrage

Garantie de livraison

Garanties après la réception des travaux

Garantie décennale

#### Et aussi...

- Travaux
- Garantie décennale des constructeurs

#### Pour en savoir plus

- Assurance construction  
Source : Assurance Banque Épargne Infoservice
- Maison individuelle : assurance construction "dommages-ouvrage"  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Immeuble collectif : assurance construction "dommages-ouvrage"  
Source : Institut national de la consommation (INC)

#### Où s' informer ?

- Pour toute question concernant votre habitation :  
Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- En cas de litige avec l'assureur :  
Assurance Banque Épargne Info Service

#### Services en ligne

- Déclarer le sinistre à son assureur  
Modèle de document
- Informier son assureur des réparations engagées à la suite d'une déclaration de sinistre  
Modèle de document
- Demander l'application de la garantie décennale à votre assurance dommages-ouvrages  
Modèle de document
- Signal Conso : signaler un problème avec un professionnel  
Téléservice

**Textes de  
référence**

- Code des assurances : articles L242-1 et L242-2  
Obligation d'assurance et délais de réponse en cas de sinistre
- Annexe II de l'Article A 243-1 du code des assurances  
Clauses-types
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1  
Computation des délais (article 642)
- Code civil : article 1792  
Dommages couverts
- Code civil : article 1792-2  
Dommages couverts
- Code des assurances : article L243-3  
Sanction pour défaut d'assurance dommages-ouvrage

