

Utilité de l'assurance dommages-ouvrage

12/07/2012

L'assurance dommages-ouvrage pour une maison individuelle est-elle obligatoire ?

Cette assurance a été instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978. La non souscription par le maître d'ouvrage n'est pas passible de sanctions pénales lorsqu'il s'agit d'un particulier construisant pour son propre compte, n'impliquant pas de tiers directement ou indirectement, et n'utilisant pas un financement à crédit. L'absence d'assurance dommages-ouvrage comporte deux risques :

- Le risque de ne pas être indemnisé rapidement en cas de vice grave dans la construction (l'absence de DO rend difficile la mobilisation et l'application des garanties des constructeurs) ;
- Le risque de conséquences financières en cas de revente du bien concerné pendant dix ans ; le notaire signifiera dans l'acte l'absence d'assurance dommages-ouvrage. Bien souvent le prix de vente est revu à la baisse par l'acquéreur.

A quel moment doit-elle être souscrite ?

L'assurance dommages-ouvrage doit normalement être souscrite avant l'ouverture du chantier.

Qui doit la souscrire ?

Cette assurance doit être souscrite par le maître d'ouvrage.

A quoi sert l'assurance dommages-ouvrage ?

Cette assurance a pour but de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de nature décennale subis par la construction.

Quels sont les travaux concernés?

Sont concernés les travaux de construction et de rénovation avec apport de matériaux nouveaux.

Quelles sont les conditions pour souscrire une assurance dommages-ouvrage ?

Les assureurs dommages-ouvrage exigent généralement une étude de sol de type G12, une mission de maîtrise d'œuvre complète et un contrôle technique solidité à partir d'un certain montant de travaux. Enfin, la garantie est soumise à l'intervention d'entreprises assurées en garantie décennale à la date de la date de la Déclaration d'Ouverture de Chantier(DOC).

L'intervention d'un assureur dommages-ouvrage est un gage de sécurité pour la vérification des attestations d'assurance des intervenants au chantier.

Combien coûte une assurance dommages-ouvrage ?

La prime est calculée sur le montant des travaux et honoraires avec application d'une prime minimale (environ 4 500 €). La garantie est délivrée pour dix ans après la réception de l'ouvrage. Elle est transmissible aux propriétaires successifs.

L'assurance dommages-ouvrage fait-elle double emploi avec l'assurance décennale de chacun des intervenants au chantier ?

Non, l'assurance dommages-ouvrage ne fait pas double emploi. L'objet de l'assurance dommages ouvrage est de prendre en charge la réparation des désordres de nature décennale sans recherche préalable de responsabilité. Il s'agit d'une assurance de préfinancement.

L'assureur dommages-ouvrage se retourne ensuite, suivant le montant des indemnités, contre les assureurs des intervenants si leur responsabilité a été démontrée par l'expert missionné par l'assureur dommages-ouvrage.

Avant l'instauration de cette assurance, les procédures pouvaient prendre plusieurs années pendant lesquelles le maître d'ouvrage attendait d'être indemnisé.

La durée moyenne d'un dossier, géré devant les tribunaux, est de huit ans contre environ quatre mois pour un dossier géré dans le cadre d'une assurance dommages-ouvrage.

A quel moment commence la garantie ?

La garantie débute à la fin de la période de parfait achèvement, c'est-à-dire un an après la réception du chantier justifiée par le Procès-Verbal de réception signé, jusqu'à la fin de la période décennale c'est-à-dire dix ans après la réception.

L'assureur dommages-ouvrage peut intervenir pendant la période de parfait achèvement après mise en demeure de l'entreprise restée infructueuse.