

# L'assurance dommage-ouvrage autorise le préfinancement de la garantie décennale

L'assurance dommage-ouvrage peut être considérée comme une des deux composantes d'un système à double détente. D'une part tous les professionnels engagés dans la réalisation d'un chantier doivent souscrire une assurance dite **garantie décennale**. Elle permet de faire face financièrement à d'éventuels vices et dommages qui surviendraient après la réception officielle d'un chantier. Elle est valable pour une période de **dix ans**, d'où son nom. Le maître d'ouvrage, le propriétaire du bien, lui aussi doit souscrire une assurance obligatoire. C'est l'assurance **dommage-ouvrage**. Elle doit permettre le préfinancement des éventuels dommages couverts par la garantie décennale.

## L'assurance dommage-ouvrage, anticiper les risques décennaux

Cette assurance qui vient en pendant de la garantie décennale sert à assurer un **préfinancement des dommages** qui peuvent survenir sur une période de dix ans. Avec le montant de l'assurance dommage-ouvrage on peut financer les réparations nécessaires après constatation des dommages sans attendre une décision de justice. Les responsabilités des uns et des autres seront établies ultérieurement. Lorsque l'assurance en responsabilité obligatoire, la garantie décennale, sera mise en œuvre le maître d'ouvrage pourra recouvrer les sommes versées.

## Qui doit obligatoirement s'assurer ?

Trois catégories bien distinctes de maîtres d'ouvrage doivent obligatoirement contracter une assurance dommage-ouvrage. Ce sont en premier lieu les **promoteurs immobiliers** ou les vendeurs de biens qui souscrivent à l'assurance au bénéfice des différents propriétaires qui se succéderont pendant 10 ans. Les **constructeurs de maisons individuelles** y sont également soumis. La loi oblige d'ailleurs de préciser dans le contrat de construction la référence de l'assurance dommages-ouvrage. Si l'assurance n'est pas obtenue dans les délais les sommes engagées doivent être remboursées au maître d'ouvrage. Enfin, les **particuliers** qui se portent

maîtres d'ouvrage et qui traitent directement avec le constructeur sont également soumis à l'assurance dommage-ouvrage obligatoire.

## Pourquoi doit-on s'assurer ?

Si un maître d'ouvrage choisit de ne pas souscrire à l'assurance-dommage obligatoire, non seulement il se met en état d'être **contrevenant à la loi** mais il court également des risques non négligeables. L'indemnisation des dommages sera bien plus longue si toutefois il arrive à les obtenir. En cas de revente du bien durant la période des dix années couvertes il sera personnellement responsable vis-à-vis de son acquéreur et de toutes les conséquences qui pourraient résulter du défaut d'assurance. Si le maître d'ouvrage fait le choix hasardeux de ne pas souscrire à l'assurance dommage-ouvrage obligatoire le constructeur est parfaitement en droit de refuser le chantier.

## Quels sont les dommages couverts ?

Seuls les sinistres qui surviennent durant les travaux, comme les incendies par exemple, et le non achèvement des travaux dans les délais ne sont pas pris en compte. Ils sont couverts par d'autres garanties. L'assurance dommage ouvrage couvre les vices, malfaçons et dommages qui sont une menace pour la **solidité du bâtiment**, quelles qu'en soient les causes. Ces défauts peuvent être des fissures graves des murs, des affaissements et effondrements, des infiltrations d'eau et des défauts d'isolation. L'assurance couvre également les **équipements indissociables** de l'ouvrage.

## Comment fonctionne-t-elle ?

L'assurance dommage-ouvrage prend effet à la **réception officielle** du chantier et sa période de couverture est la même que celle de la garantie décennale c'est à dire **10 ans**. Elle permet toutefois de payer des réparations avant la remise du chantier si le contrat avec le constructeur est résilié ou après la remise si le constructeur n'a pas rempli ses obligations, en cas notamment de désaccord sur la nature des travaux à effectuer. La mise en œuvre des garanties peut être initiée par l'assureur du maître d'ouvrage dans un délai maximal de **60 jours**. Une fois l'offre d'indemnisation acceptée elle doit être versée sous **15 jours**.