

Tout sur la Dommage – Ouvrage



Son rôle est de rembourser le maître d'ouvrage (vous) des éventuelles réparations à réaliser sur votre maison et entrant dans la garantie décennale. La compagnie d'assurance se retournera ensuite contre le constructeur responsable, conformément aux articles 1792 & 1792-2 du code civil.

Les désordres relevant de la garantie décennale sont ceux « qui compromettent la solidité et l'étanchéité d'un édifice, ou le rendent impropres à l'usage auquel il est destiné » (art 1792 code civil), à savoir le gros œuvre, la charpente, les escaliers, les canalisations, mais également par extension, les vérandas, les ravalements de façades, la toiture...

Seront donc concernés des fissures importantes dans les murs, un affaissement de plancher, un effondrement de toiture, mais également des infiltrations d'eau dans le logement suite à une fissure extérieure, une rupture de canalisation....

C'est votre constructeur qui doit la délivrer. S'il n'est pas en mesure de le faire, vous pouvez alors saisir le bureau central de tarification (11 rue de la Rochefoucault, 75 424 Paris cedex 9) qui lui imposera de vous fournir cette assurance. La sanction pour le professionnel s'il contrevient à cette obligation peut aller jusqu'à 6 mois de prison et 75 000 € d'amende.

Elle doit être souscrite dès la date d'ouverture du chantier, conformément aux articles 242-1 & 243-8 du code des assurances.

Cette assurance prend le relais de la garantie de parfait achèvement (qui dure 1 an après la réception des travaux) et débute donc au terme de la 1^{ère} année pour s'achever en même temps que la décennale, la 10^{ème} année.

Son coût est fonction de la compagnie d'assurance qui la délivre mais également du « profil du constructeur », et de sa réputation : un constructeur qui aura eu plusieurs sinistres sur une période donnée sera plus cher à assurer. **C'est un peu l'équivalent du "bonus - malus" de votre assurance auto. C'est une indication factuelle que votre futur constructeur doit vous donner.** Son coût dépend également du volume et de la nature des travaux réalisés. Son tarif varie entre 3 à 6% du coût de la construction, mais peut être beaucoup plus important (jusqu'à 10%) en fonction de la difficulté de l'ouvrage.

En général c'est votre constructeur qui vous propose cette garantie car il a négocié les prix et les garanties avec l'assureur, mais vous pouvez tout à fait faire jouer la concurrence en comparant les tarifs de différentes compagnies d'assurance.

Quand et comment faire intervenir l'assureur ?

Deux cas d'intervention sont possible :

- pendant les travaux : le chantier est abandonné ou bien des défauts de constructions sont déjà visible,
- à la réception des travaux ou pendant les dix années suivantes, des défauts sont apparus sans que le constructeur n'intervienne. Vous devez alors vous rapprocher de l'assureur.

Essayer au préalable de régler la situation avec le constructeur. **Si cela n'aboutit pas,** alors vous devez déclarer le désordre à la compagnie d'assurance en :

- 1) utilisant l'imprimé mis à votre disposition par l'assureur, en indiquant le n° de police du contrat d'assurance, les noms et adresse du propriétaire du logement assuré, la date de réception ainsi que la date d'apparition des dommages.
- 2) décrivant la nature des dommages avec précision
- 3) précisant si vous avez pris des mesures d'urgence et lesquelles
- 4) envoyant le dossier en lettre recommandée avec AR

Cas particuliers :

1. Si votre maison est située dans un lotissement, les parties communes et les équipements collectifs sont gérés par une Association Syndicale Libre qui se chargera de faire la déclaration pour les sinistres apparus sur les parties communes.
2. Dans le cas d'une copropriété il s'agira du syndic.
3. Enfin, si vous avez acheté votre maison en « seconde main », vous bénéficiez de l'assurance dommage ouvrage du 1^{er} acquéreur. **Le contrat doit obligatoirement vous être remis lors de la vente**, exigez le (ou faites baisser le prix si absence de contrat).

Au delà du risque pris de ne pas contracter une assurance dommage pour vous même, sachez qu'il sera indiquer dans l'acte de vente **le jour où vous souhaitez mettre en vente cette maison** l'absence de dommage ouvrage, ce qui aura pour conséquence une probable moins value sur votre bien.

Tableau récapitulatif des différentes assurances couvrant la construction :

(source : www.netassurances.com)

Garanties	Définitions	Exemples
Dommmages avant réception	Dommmages matériels en cours de chantier subis par les travaux réalisés par l'artisan ou son sous traitant	apparition de fissures sur la façade, effondrement charpente
Responsabilité décennale	Obligation faite au constructeur au cours des 10 années suivant la réception de répondre des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou son utilisation	infiltration d'eau en toiture 18 mois après la réception, fissurades façade 8 mois après réception, décollement parquet 7 mois après réception
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	Obligation faite au constructeur au cours des 2 années suivant la réception de réparer ou remplacer les éléments d'équipement dissociables inaptes à remplir leur fonction	plusieurs convecteurs électriques cessent de fonctionner 18 mois après réception, voilage d'une porte vitrée intérieure 5 mois après réception
Responsabilité pour dommages matériels intermédiaires	Dommmages affectant les éléments constitutifs de l'ouvrage et survenant après réception, qui résultent d'une faute du constructeur commise pendant les travaux, sans porter atteintes à la solidité de l'ouvrage	fentes apparues au plafond 20 mois après la réception, fissurations dans le crépi apparues après 3 ans
Responsabilité pour dommages matériels aux existants par répercussion	Dégâts causés aux existants lorsqu'après réception ils ont subi un dommage résultant directement de l'existence ou du comportement de l'ouvrage.	la construction d'un garage adossé au bâtiment provoque l'apparition de fissures sur le balcon, 1 an après réception
Responsabilité pour dommages immatériels consécutifs	Privation de jouissance d'un droit, interruption d'un service ou perte de bénéfice	perte de 2 mois de loyer par le propriétaire de l'appartement ayant subi un décollement de parquet
Responsabilité civile du chef d'entreprise avant ou après réception des travaux	Obligation faite au constructeur de répondre civilement des préjudices causés à autrui par lui même ou l'un de ses préposés ou du fait de ses travaux.	2 ans après la réception des travaux chute d'un balcon mal scellé, en cours de chantier incendie provoqué par un chalumeau.