

CONSTRUCTION – DOMMAGES-OUVRAGE

DOMAINE D'APPLICATION

MATEIS

QU'EST-CE QUE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE ?

L'assurance **dommages-ouvrage** a pour intérêt, quelque soit la possible responsabilité des **constructeurs** qui auraient failli lors de la réalisation de leurs prestations, d'assurer le financement de la totalité des **travaux** de réparation de manière pérenne et efficace.

Ainsi le **maître de l'ouvrage**, c'est-à-dire celui qui commande la **construction** d'un ouvrage, que ce soit le propriétaire de l'ouvrage, le vendeur d'immeubles à construire (à terme ou en **VEFA**), le **promoteur immobilier**, le crédit bailleur, le vendeur d'immeubles à rénover, le syndic de copropriété pour le compte des copropriétaires, le maître d'ouvrage délégué, le bailleur à construction, l'administrateur de biens ou le **constructeur de maisons individuelles**, a pour obligation de souscrire une **assurance** dommages-ouvrage qui garantira la prise en charge du coût des travaux de réfection lors de l'apparition de désordres importants.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE EST OBLIGATOIRE

Toute personne qui fait procéder ou qui procède elle-même à la construction d'un ouvrage doit **obligatoirement** souscrire une assurance dommages-ouvrage dont le non-respect constitue une **infraction** pénale punie d'une peine de six mois d'emprisonnement et/ou d'une amende de 75 000 €.

Mais lorsque la construction est demandée ou réalisée par une personne physique qui construit un immeuble pour l'occuper ou le faire occuper par sa famille proche, l'infraction n'est pas constituée.

QUELS SONT LES BENEFICIAIRES ?

Le souscripteur du contrat d'assurance bénéficie évidemment des **garanties** souscrites mais ensuite l'assurance dommages-ouvrage sera rattachée à **l'ouvrage** lui-même si bien qu'il bénéficiera également aux **propriétaires successifs** de l'ouvrage.

QUELS SONT LES OUVRAGES CONCERNES ?

Ouvrages neufs :

. bâtiments (industriels, agricoles, scolaires,...), tous les édifices, maisons, immeubles, hangars, équipements sportifs (gymnases,...), ...

Ouvrages de génie civil :

. ouvrages d'art, ponts, voiries et routes, voies ferrées, ...

Ouvrages de VRD :

. les travaux en vue de viabiliser le terrain pour préparer une future construction

Outre les bâtiments proprement dits, de nombreuses constructions ont été retenues comme constituant des **ouvrages** lorsque les travaux sont suffisamment importants :

. une **vérande** adossée à la façade de l'immeuble comportant des parties fixes et des parties mobiles formant un ensemble composé d'une structure, d'un clos et d'un couvert

. une **serre** constituant un bâtiment clos et couvert, assis sur des fondations constituées d'un muret en béton armé, monté sur des poteaux du même matériau, et dont le mode d'implantation était une immobilisation par incorporation au sol de toute la structure porteuse

. un **caveau funéraire**

- . une **piscine** comprenant la création d'une fosse, la constitution d'une assise en sous-œuvre, un dallage de béton en pourtour
- . une **dalle de béton armé** destinée à supporter ultérieurement le montage d'une piscine préfabriquée
- . un **court de tennis** constitué d'une dalle de béton supportant un enrobé
- . une **clôture**
- . la construction, sur plusieurs kilomètres, d'une **conduite métallique fermée d'adduction d'eau** à une centrale électrique et non un équipement ayant pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité à titre professionnel
- . des **travaux confortatifs** de génie civil consistant en l'exécution d'une butée par un rideau de micropieux, une purge des terrains et la mise en place d'un remblai
- . des travaux confortatifs consistant en la pose de **drains et de tirants d'ancrage**
- . une **digue**
- . un **silo** se présentant comme un ensemble très important et solidaire de pièces assemblées, élevé à partir du sol sur des fondations et rivé à celles-ci, malgré la possibilité de son déplacement lequel ne peut s'effectuer qu'en recourant à des moyens très importants
- . un **séchoir pour céréales**
- . des **travaux d'enrochement** d'un terrain
- . les **panneaux photovoltaïques** qui participent à la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble en assurant une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment

Sont également des ouvrages **les travaux qui viennent s'ajouter à une construction déjà existante de manière indissociable** : rénovations, agrandissements, modifications de l'ouvrage, réagencement des pièces et volumes,...

Mais la notion d'ouvrage ne sera accordée que si les travaux sont suffisamment importants :

- . une **véranda** installée sur un balcon
- . l'installation d'un système de **climatisation** par **pompe à chaleur** immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant
- . l'installation d'une **chambre froide**
- . une **enseigne lumineuse**
- . une **terrasse** construite à l'étage de la maison et arrimée à celle-ci au point d'en faire un seul bloc
- . l'installation d'une **pompe à chaleur** dans son ensemble
- . une **cheminée** avec un conduit maçonné
- . **ravalement d'une façade** ou pose d'une **peinture** avec un fonction d'**étanchéité**

Enfin, les tribunaux ont complété cette longue liste en rajoutant certains **éléments d'équipement dissociables rajoutés sur une construction déjà existante** en considérant que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage de son ensemble impropre à sa destination :

- . l'installation simple d'une **pompe à chaleur** sans modification du reste de l'installation
- . l'installation d'un **insert**

LA GARANTIE PEUT ETRE MOBILISEE AVANT LA RECEPTION DE L'OUVRAGE

Alors même que la **construction** n'est pas terminée, le bénéficiaire peut demander à son assureur dommages-ouvrage de financer les désordres constatés sur la construction qui ont pour conséquence de porter atteinte à sa **solidité**, de la rendre **impropre à sa destination** ou de représenter une atteinte pour la **sécurité** après avoir rempli deux conditions :

- . Le maître de l'ouvrage doit avoir adressé au constructeur une **mise en demeure** d'avoir à mettre fin aux désordres constatés
- . Le maître de l'ouvrage doit réaliser les diligences nécessaires pour faire constater que le constructeur n'a pas respecté ses obligations et obtenir la **résiliation** du contrat conclu avec lui.

LA GARANTIE PEUT ETRE MOBILISEE APRES LA RECEPTION DE L'OUVRAGE

Par exception, le contrat d'assurance peut trouver à s'appliquer entre le jour de la réception et la fin du délai de la garantie de **parfait achèvement** de un an lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations au titre de cette garantie en dépit d'avoir été mis en demeure de reprendre son ouvrage.

Mais, la garantie dommages-ouvrage est surtout mobilisable après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement et pendant un délai de 12 ans à compter de la **réception** de l'ouvrage.

QUELLES SONT LES CONDITIONS D'APPLICATION ?

Le souscripteur du contrat ne peut pas espérer voir pris en charge tous les **désordres** par l'assureur. Celui n'est en effet tenu que par les désordres qui pourraient être opposés au constructeur dans le cadre de sa **responsabilité décennale**, c'est-à-dire ceux apparus après la réception et qui ont pour conséquence de porter atteinte à sa solidité, de la rendre impropre à sa destination ou de représenter une atteinte pour la sécurité. L'atteinte à la **solidité** de l'un des éléments d'équipement indissociables ou dissociables de la construction est également intégré dans la **garantie**.

Lorsqu'il existe des désordres relevant de ces diverses qualifications, mais qu'ils ont fait l'objet d'une **réserve** à la réception, l'assureur dommages-ouvrage devra financer les travaux si le constructeur n'est pas intervenu malgré la délivrance d'une mise en demeure.

QUE DOIT FINANCER L'ASSUREUR ?

Lorsque les **garanties** sont acquises, l'assureur doit obligatoirement verser au bénéficiaire une indemnité lui permettant de couvrir tous les travaux nécessaires pour assurer une réparation efficace et pérenne et ainsi mettre fin aux désordres.

En plus, au-delà de la seule remise en état de la construction, le souscripteur peut étendre la garantie en rajoutant dans le contrat des **garanties facultatives** pour couvrir diverses pertes : **perte d'exploitation, perte locative, frais de relogement, perte financière, remboursement de meubles**,...

Comme dans la plupart des contrats, le montant de l'**indemnisation** peut être plafonné en fonction de la nature du dommage couvert.

Mais, l'une des particularités de l'assurance dommages-ouvrage est que le bénéficiaire n'a pas à assumer une franchise au titre de l'indemnité qui couvre les travaux de réparation. Une **franchise** peut être uniquement prévue dans le contrat pour les garanties facultatives.

Vous rencontrez une problématique ou un litige en lien avec une construction, nous sommes à vos côtés pour vous assister, vous conseiller et vous défendre au plus près de vos intérêts.