

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

(V. LA PARTIE CONSTRUCTION – DOMMAGES-OUVRAGE – DOMAINE D'APPLICATION)

COMMENT FAIRE UNE DECLARATION DE SINISTRE ?

Lorsque le **propriétaire** de l'ouvrage qui a été construit constate l'apparition de **désordres** dans un délai maximum de 12 ans à compter de la réception des travaux, il doit formaliser une déclaration de **sinistre** auprès de l'assureur dommages-ouvrage. Il dispose alors d'un délai maximum de 2 ans à compter du jour de son apparition.

La **déclaration** doit impérativement comporter les éléments suivants :

- . Le numéro du **contrat d'assurance** et éventuellement d'un avenant
- . Le nom du propriétaire de la construction endommagée
- . L'adresse de la **construction** endommagée
- . La date de **réception** ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux
- . La date d'apparition des **dommages** ainsi que leur description et localisation
- . Si la déclaration survient pendant la période de **parfait achèvement**, la copie de la **mise en demeure** effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement

Il est très important de prendre soin et de décrire très précisément les désordres concernés parce que l'assureur doit sa **garantie** que pour ce dont il est saisi.

Une déclaration de sinistre ne peut pas être générale et, si plusieurs désordres apparaissent de manière successive, il est indispensable de formaliser autant de déclarations que de désordres survenus dans le temps et en respectant à chaque fois toutes les **mentions obligatoires**.

Aucun **formalisme** n'est exigé pour réaliser la déclaration de sinistre mais il est fortement conseillé, pour des raisons de **preuve**, de l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen qui permettra de démontrer avec certitude la date et le contenu de la déclaration.

COMMENT SE PASSE L'INSTRUCTION DU DOSSIER PAR L'ASSUREUR ?

Dès que l'assureur reçoit la déclaration de sinistre, il doit vérifier qu'elle contient toutes les mentions indispensables au début de **l'instruction du dossier**. À défaut, il dispose d'un délai de 15 jours pour demander à **l'assuré** les renseignements non indiqués dans la déclaration.

Quand la déclaration de sinistre est régulière, l'assureur doit immédiatement instruire le dossier.

Instruction du dossier sans désignation d'un expert : si le montant des **réparations** est rapidement estimé à moins de 1.800 € ou que la garantie n'est pas mobilisable, parce que manifestement injustifiée, l'assureur n'est pas dans l'obligation de désigner un **expert**. Il peut se contenter de demander au bénéficiaire du contrat de lui adresser un devis de réparation.

Après l'étude de l'ensemble des pièces du dossier, l'assureur devra alors faire connaître à l'assuré sa position de refus ou d'acceptation de garantie dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la déclaration régulière ou du jour de sa régularisation.

Si l'assuré n'est pas d'accord avec la position qui lui a été notifiée, il peut demander la désignation d'un expert judiciaire, mais l'assureur n'est pas obligé de répondre favorablement à cette demande.

Instruction du dossier par la désignation d'un expert : si le montant des réparations est supérieur à 1.800 € et que rien ne laisse penser que la garantie soit manifestement injustifiée, l'assureur devra alors désigner un expert en lui donnant pour mission de constater la réalité des désordres déclarés, les décrire et évaluer le

coût des réparations et des **préjudices** subis. La loi prévoit que sa mission est limitée à la recherche et au rassemblement des données strictement indispensables à la non **aggravation** et à la **réparation** des dommages garantis.

L'assuré a la possibilité de **récus**er l'expert choisi par l'assureur dans un délai de huit jours à compter du jour de la notification de sa désignation. L'assureur désigne alors un autre expert qui peut à nouveau être refusé par l'assuré.

Dans ce cas, l'assureur est obligé de saisir le juge des référés du tribunal du lieu de la construction pour demander la désignation d'un expert judiciaire.

L'expert désigné ou imposé va rapidement organiser une première réunion en convoquant évidemment l'assuré mais également les constructeurs qui pourraient avoir un lien avec les désordres. À l'issue de sa venue sur les lieux, il adressera un **rapport préliminaire** à l'assureur qui doit contenir :

- . Les indications sommaires sur les circonstances et les caractéristiques techniques du sinistre, permettant l'assureur de se prononcer dans le délai de 60 jours sur le principe de la mise en jeu des garanties du contrat

- . L'indication descriptive et estimative des **mesures conservatoires** jugées nécessaires à la non-aggravation des dommages, compte tenu, s'il y a lieu, des mesures conservatoires prises par l'assuré.

LA POSITION DE L'ASSUREUR SUR L'APPLICATION DU CONTRAT DANS LE DELAI DE 60 JOURS

L'assureur dommages-ouvrage doit notifier à l'assuré par lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception, ou contre récépissé, sa position dans un délai maximum de 60 jours à compter du jour où la déclaration régulière. Avec la correspondance est joint le **rapport préliminaire** de l'expert.

Si l'assureur refuse sa garantie, il doit impérativement motiver sa décision.

LE DELAI SUPPLEMENTAIRE DE 30 JOURS

Si l'assureur considère que sa garantie est acquise, il dispose alors d'un nouveau délai de 30 jours pour transmettre à l'assuré son **offre d'indemnisation** par lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique avec demande d'avis de réception ou contre récépissé.

Pendant ce temps, l'expert va établir un **rapport définitif** qui contiendra la description des caractéristiques techniques du sinistre et l'établissement des propositions, descriptions et estimations, concernant les différentes mesures à prendre et les différents travaux à exécuter en vue de la **réparation intégrale** des dommages constatés.

Le rapport définitif doit être joint avec l'offre d'indemnisation.

LE DELAI SUPPLEMENTAIRE EXCEPTIONNEL DE 135 JOURS

Selon la nature et l'importance des désordres, l'assureur peut demander, lorsqu'il notifie son accord de prise en charge, un délai supplémentaire de 135 jours qui se rajoute aux 30 premiers jours afin de pouvoir réaliser des **investigations** complémentaires qui lui permettront d'affiner sa position de financement.

Mais la demande de délai complémentaire doit être exclusivement fondée sur des préoccupations d'ordre technique, être expressément motivée par l'assureur, et être acceptée par l'assuré.

L'expert pourra alors établir un **rapport complémentaire** pour permettre à l'assureur d'affiner son offre d'indemnisation mais il n'est pas prévu que ce rapport soit communiqué à l'assuré.

UNE INDEMNISATION POUR FINANCER LES TRAVAUX DE REPARATION

Si l'assuré accepte l'offre d'indemnisation proposée par son assureur **dommages-ouvrage**, le montant prévu doit être versé dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'acceptation.

Cette indemnité doit permettre de financer les **travaux efficaces et pérennes** pour remédier définitivement aux désordres.

Après avoir perçu les fonds, l'assuré doit impérativement les affecter aux travaux de réparation, sachant que l'assureur a la possibilité de contrôler l'usage des fonds versés.

Ainsi, si les fonds ne sont pas utilisés pour engager les travaux de réparation ou si l'indemnité est trop importante, l'assureur peut demander la **restitution** des sommes trop versées.

Le principe est que l'indemnité due par l'assureur ne peut pas dépasser le montant du **dommage** véritablement subi.

QUELLES SONT LES SANCTIONS SI L'ASSUREUR NE RESPECTE PAS LA PROCEDURE D'INDEMNISATION ?

Les règles de la procédure de gestion du sinistre sont strictes et l'assureur n'a pas la possibilité d'y déroger. Lorsque celui-ci ne respecte pas les délais légaux ou qu'il formalise une proposition d'indemnisation manifestement insuffisante, plusieurs sanctions lui sont infligées :

. l'assuré peut engager lui-même les dépenses nécessaires à la réparation des dommages, dont le montant sera ensuite assumé par l'assureur dommages-ouvrage si cette démarche lui a été au préalable notifiée,

. si l'assureur ne respecte pas les délais légaux ci-dessus indiqués, il ne pourra pas opposer un refus de garantie et il sera obligé de prendre charge le montant des réparations pour mettre fin aux désordres déclarés. La **sanction** est particulièrement dure dans la mesure où l'assureur se verra en plus interdire le droit de soulever des arguments de pur droit ou de non garantie pour éviter l'application du contrat. Le non-respect des délais ouvre à l'assuré un droit quasi absolu au bénéfice du contrat,

. l'indemnité versée par l'assureur, pour financer les travaux de reprise, est majorée de plein droit d'un intérêt égal au **double du taux de l'intérêt légal**.

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.