

I – LE CONTRAT « DOMMAGES-OUVRAGES »

I.1. NATURE ET DUREE DES GARANTIES

A – GARANTIE OBLIGATOIRE

Elle couvre, en dehors de toute recherche de responsabilité, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la Construction :

- Le paiement des travaux de réparation des dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792.1 du Code Civil, les fabricants et les importateurs ou le Contrôleur Technique, c'est-à-dire les dommages qui :
 - **Compromettent la solidité des ouvrages** constitutifs de l'opération de construction ;
 - Affectant lesdits ouvrages dans l'un des «éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, **les rendent impropres à leur destination** ;
 - Affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables à des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792.1 du Code Civil.

Les travaux de réparation des dommages comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage, éventuellement nécessaires.

La garantie s'exerce pour la durée de la responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code Civil soit 10 ans à compter de la réception.

B – GARANTIES COMPLEMENTAIRES

GARANTIE DES ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Elle couvre, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction le paiement des travaux de réparation des dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792.3 du Code Civil, lorsqu'ils rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues.

Ne sont pas des éléments d'équipement garantis :

- Les appareils et équipements ménagers ou domestiques, mêmes fournis au titre du contrat de construction ou de vente du bâtiment ;
- Les équipements (matériels, machines, organe de transformation de l'énergie) installés pour permettre exclusivement une activité industrielle dans le bâtiment.

La garantie commence au jour de la réception. Elle s'exerce pendant deux ans après la date de réception.

GARANTIE DES DOMMAGES IMMATERIELS

Elle couvre le paiement des dommages immatériels subis par le propriétaire ou l'occupant de la construction et résultant d'un dommage garanti.

GARANTIE DES DOMMAGES AUX EXISTANTS

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de rénovation, cette garantie couvre le paiement des dommages affectant les parties anciennes de la construction lorsque ces dommages ont pour origine l'exécution des ouvrages neufs objets de la garantie et nuisent à la solidité de la construction.

Ces deux dernières garanties commencent à la date de réception des ouvrages garantis et s'exercent pendant dix ans à compter de cette date.

I.2. MONTANTS DES GARANTIES

A – GARANTIE OBLIGATOIRE

Elle couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou des éléments d'équipement de l'opération de construction endommagés à la suite d'un sinistre garanti.

Elle est accordée à concurrence du coût total définitif TTC de la construction revalorisé suivant l'indice entre la date de souscription et la date de réparation du sinistre.

La garantie est épuisable mais peut être reconstituée après sinistre.

B – GARANTIES COMPLEMENTAIRES

Le montant est fixé aux conditions particulières du contrat. Il est épuisable et peut être reconstitué.

I.3. FRANCHISES

- Aucune franchise possible sur la garantie obligatoire (franchise illicite) – Art. L242.1 alinéa 1 du Code des Assurances modifié par la loi du 29/12/1989.
- Franchise possible pour les personnes non assujetties à l'obligation d'assurance ainsi que sur les garanties complémentaires.

II.1 QU'EST-CE QU'UN SINISTRE DOMMAGES-OUVRAGE

C'est la survenance d'un désordre :

- Qui compromet la solidité de l'ouvrage (fissuration importante, menace d'effondrement, effondrement partiel ou total de l'ouvrage)
- Qui rend l'ouvrage impropre à sa destination (infiltrations par la toiture ou par les murs, les planchers, par les fenêtres...mais aussi un défaut d'isolation thermique ou phonique...)

A ce titre une fuite d'eau ne constitue pas forcément une déclaration Dommages Ouvrage en raison notamment de la non souscription de la garantie Dommages aux équipements dissociables – Voir exemples de sinistres – cas concrets.

Dommages survenant pendant la période de construction.

Ex. Fissuration de fondations, effondrement d'un mur à la suite d'un mauvais étayage.

Il appartient à l'entreprise de réparer à ses frais. Le Maître d'ouvrage adresse une lettre recommandée avec AR à l'entrepreneur en le mettant en demeure de réparer. Si la mise en demeure reste sans effet, le Maître d'ouvrage peut faire appel à l'Assureur DO s'il obtient la résiliation du marché signé avec l'entreprise défailante.

Dommages survenant la première année après réception – Année de Parfait achèvement.

Ex. Décollement de carrelage ou d'enduit d'extérieur, les murs porteurs de fissures, les portes extérieures se voilent.

Le Maître d'ouvrage doit mettre en demeure l'entreprise de réparer (LRAR). Si l'entreprise n'intervient pas dans les délais fixés au marché et au maximum dans une délai de 90 jours, il peut faire intervenir l'assureur DO ;

II.2. L'EXPERTISE-LES DELAIS- REFUS – CONTESTATION

A- L'ASSUREUR n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsqu'au vu de la déclaration de sinistre :

1. Il évalue le dommage à un montant inférieur à 1830 € TTC
2. La mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée :
 - Mise en jeu de la garantie facultative non souscrite
 - Sinistre déjà déclaré et indemnisé mais non réparé
 - Sinistre résultant exclusivement d'une cause étrangère à la construction

S'il décide de ne pas recourir à une expertise, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité ou sa **décision de refus** de garantie, dans un délai de **15 jours** à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée constituée.

B – Lorsque l'assureur a recours à l'expertise

- **Dans les 60 jours maximum** suivant la réception de la déclaration (réputée constituée) l'assureur doit notifier à l'assuré le **RAPPORT PRELIMINAIRE précisant sa position sur le sinistre**.
Si ce délai n'est pas respecté, et sur simple notification faite à l'assureur, les garanties du contrat s'appliquent en ce qui concerne le sinistre déclaré.
- **Si l'instruction du sinistre n'est pas terminée dans les 60 jours, celle-ci va se poursuivre dans les conditions suivantes :**
- **Dans les 90 jours** suivant la réception de la déclaration l'assureur doit transmettre le **Rapport définitif** comportant une proposition de règlement définitive détaillée et actualisée.
- **En cas de difficultés exceptionnelles** l'assureur s'appuyant sur des raisons techniques peut notifier à l'assuré un délai supplémentaire (maximum 135 jours) nécessaire à la notification de l'indemnité, soit un délai maximum de 225 jours à compter de la réception de la déclaration.

En cas de non respect de ce délai l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation.

II.3. LE VERSEMENT DE L'INDEMNITE

Dans les 15 jours suivant la notification de l'indemnité par l'assureur, l'assuré peut :

A- Refuser la proposition d'indemnité

S'il estime ne pas pouvoir différer les travaux, il peut recevoir à sa demande une avance au moins égale aux $\frac{3}{4}$ du montant de l'indemnité qui lui a été notifié par l'assureur

Cette avance forfaitaire n'est pas revalorisable et doit être versée dans un délai de 15 jours à compter de la demande.

Si le délai n'est pas respecté, l'assuré est autorisé à engager les dépenses : l'indemnité versée est majorée d'un intérêt général au double de l'intérêt légal.

B – Accepter la proposition de l'assureur

C- Ne notifier à l'assureur ni accord, ni refus.

L'assureur dispose d'un délai de 15 jours pour effectuer son règlement.