

### **L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE EST OBLIGATOIRE**

Il est rare qu'un chantier se déroule sans anicroche. Parfois les problèmes apparaissent plusieurs années après la fin des travaux. Retrouver les professionnels pour qu'ils interviennent ou prennent en charge le coût des réparations, dans le cadre de la garantie décennale, est aléatoire et, surtout, prend beaucoup de temps.

C'est pour permettre l'indemnisation rapide des dommages, avant toute recherche de responsabilité, que l'assurance dommages-ouvrage (DO) a été créée.

Elle peut être activée pendant les dix ans qui suivent l'achèvement des travaux.

Souscrire une assurance D.O. avant le début du chantier est obligatoire dès lors que la copropriété est le maître d'ouvrage. La copropriété réalisant des travaux de grande ampleur qui touchent à la structure du bâtiment (véranda, escalier, ravalement, ouverture d'un mur porteur) doivent aussi satisfaire à cette obligation ».

Nombreux sont ceux qui ne la souscrivent pas, souvent pour une question de coût, or, le défaut d'assurance n'est pas sans risque « En cas de sinistre, vous serez obligé d'engager la responsabilité des professionnels qui ont réalisé les travaux. Une démarche longue et onéreuse qui implique le recours à un avocat et à des experts ». Et qui bloque les travaux si vous ne pouvez pas en avancer le coût.

Souscrire une garantie D.O. peut relever de la gageure, car de nombreuses compagnies ne souhaitent pas prendre ce risque ou ne proposent pas ce produit dans leur gamme

Pour vous assurer, il faut contacter un courtier ou déposer une demande auprès de votre assureur. Après un refus ou une absence de réponse sous quarante-cinq jours, vous devez alors saisir, dans un délai de quinze jours, le >Bureau central de tarification. Ce dernier fixera le montant de la cotisation à payer et l'assureur sera tenu d'accorder sa garantie.

#### **Tout commence à la réception des travaux**

Une fois le chantier terminé, « c'est la signature du procès-verbal de réception des travaux – document sur lequel vous devez mentionner les éventuels défauts constatés – qui marque le point de départ de la garantie ». En cas d'apparition rapide d'un désordre, contactez, par lettre recommandée, le professionnel qui a effectué ou dirigé les travaux : il est tenu de réparer les défauts signalés pendant l'année suivant la réception (garantie de parfait achèvement). « S'il a disparu ou s'il refuse d'intervenir, le moment est venu de faire jouer l'assurance D.O. afin d'obtenir rapidement le paiement de la réfection ».

Si la défaillance intervient au-delà de la première année, vous avez la possibilité et non **l'obligation** de demander au professionnel de venir sur les lieux pour réparer et le droit de recourir sans délai à l'assureur D.O.

#### **Une indemnisation sous trois mois**

L'assurance D.O. intervient en cas de malfaçons couvertes normalement par la garantie décennale, c'est-à-dire qui compromettent la solidité du bâtiment (fissures importantes dans les murs, affaissement de plancher, effondrement de toiture) ou rendent le logement inhabitable (infiltration d'eau, rupture de canalisation...). La loi n'ayant pas établi une liste exhaustive des désordres concernés, certains assurés sont obligés de saisir la justice pour déterminer si les dommages incombent à l'assureur D.O. ou pas.

En pratique, il faut adresser une déclaration de sinistre à l'assureur en rappelant votre numéro de contrat, l'adresse du logement et en décrivant avec soin le défaut, sa nature, sa localisation et son importance, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai fixé par le contrat. « Sauf travaux estimés à moins de 1 800 €, l'assureur est obligé de faire appel à un expert. Au vu des rapports de l'expert, l'assureur se prononce sur le droit à la garantie et le montant de l'indemnité à verser à l'assuré ».

Vous recevez alors une proposition d'indemnisation dans les quatre-vingt-dix jours qui suivent la réception de votre demande.

Si vous acceptez l'offre de l'assureur, le versement de la somme interviendra dans un délai de quinze jours. A charge ensuite pour lui de se retourner contre les responsables du dommage.

Si vous n'avez pas souscrit d'assurance D.O., cette procédure judiciaire sera à votre charge...ce qui retardera d'autant le moment d'être indemnisé.

### **Sans assurance, le rôle d'assureur revient au vendeur**

La question de l'assurance dommages-ouvrage resurgit au moment de la revente d'un bien immobilier dans les dix ans à compter de la réception des travaux. Le vendeur est tenu de communiquer à l'acquéreur l'attestation d'assurance dommage-ouvrage et la quittance de la prime. Ces documents doivent être transmis pour la signature de l'avant-contrat de vente, afin qu'ils soient mentionnés dans l'acte de vente.

Si le vendeur ne bénéficie d'aucune couverture, le notaire l'indique dans l'acte notarié en expliquant les responsabilités qui en découlent : en cas de défaut d'assurance, le rôle d'assureur revient au vendeur ! C'est lui qui avancera le coût des réparations si le nouveau propriétaire constate des désordres relevant de l'assurance dommages-ouvrage.