



Votre assurance DO

■ Qui concerne-t-elle ?

Toute personne qui fait réaliser une construction neuve, mais aussi des travaux sur des constructions existantes (ex : travaux de modification, de réhabilitation, dès lors qu'ils sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des intervenants), doit prendre une assurance dommages-ouvrage (DO) avant l'ouverture du chantier.

■ La dommages-ouvrage : une assurance obligatoire

- Son caractère obligatoire découle de la loi du 4/01/78
- Elle est obligatoire quel que soit le type et le nombre de contrats que vous signez.

Il est faux de croire qu'en traitant certains lots à part (ex : menuiserie, toiture ...) l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage disparaît.

■ A quoi va-t-elle vous servir ?

Elle intervient en préfinancement des assurances en responsabilité décennale des professionnels agissant sur votre construction.

Elle offre les avantages suivants :

- Une garantie pendant les 10 ans qui suivent la réception de la construction ou des travaux
- La prise en charge des travaux permettant la réparation des sinistres qui affectent votre habitation
- Une indemnisation rapide, deux mois maximum en règle générale, indépendamment de la recherche des responsabilités des intervenants
- L'assureur DO exerce à votre place les recours éventuels contre les intervenants totalement ou partiellement responsables
- En cas de vente de votre habitation dans les 10 ans, la DO bénéficie aux propriétaires successifs

■ Que risque-t-on à ne pas s'assurer ?

Il n'existe pas de sanctions pénales pour les particuliers, mais vous devez savoir que :

- Vous commettez une faute civile
- Vous risquez de devoir prendre en charge une partie des frais d'expert en cas de sinistre
- Vous devrez assumer tous les frais liés aux contestations en cas de partage de responsabilité entre les acteurs de la construction
- En cas de vente de votre habitation dans les 10 ans de sa réalisation, l'acheteur pourra engager votre responsabilité

Attention, le notaire signalera systématiquement à l'acquéreur éventuel l'absence de la DO.

■ Comment souscrire la DO

■ Avant l'ouverture du chantier, vous devez obligatoirement souscrire une assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de votre choix.

Adressez-vous à plusieurs assureurs pour comparer les prestations et tarifs qu'ils vous proposent :

- si vous achetez un logement sur plan, c'est le vendeur qui aura souscrit l'assurance dommages-ouvrage pour votre compte
- si vous faites construire une maison, votre constructeur vous proposera peut-être de souscrire pour votre compte l'assurance dommages-ouvrage : son coût est alors souvent avantageux, mais vérifiez bien le contenu des garanties.

Dans tous les cas, cette assurance est à votre charge.

Son coût varie de 3 000 à 8 000 euros en fonction du montant et des conditions de réalisation des travaux.

Si vous ne l'avez pas souscrite directement, demandez au vendeur ou au constructeur de vous remettre l'attestation d'assurance DO et un exemplaire du contrat d'assurance.

■ Pour souscrire votre assurance dommages-ouvrage, vous devez adresser un exemplaire de proposition d'assurance (à retirer auprès de l'assureur) par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social ou à la délégation régionale de la société par laquelle vous souhaiteriez être garanti.

■ En cas de refus de l'assureur

Si vous vous heurtez à un refus de l'assureur :

- soit explicite (ex : lettre de réponse négative)
- soit implicite du fait d'une non-réponse à votre courrier pendant 45 jours, vous pouvez vous adresser au Bureau Central de Tarification (BCT).

Le rôle du BCT est de décider à quelles conditions un assureur choisi par l'assuré, mais qui lui a opposé un refus, peut être contraint à le garantir.

Pour saisir valablement le BCT, une procédure très précise doit être respectée : dans les 15 jours de ce refus implicite ou explicite, contactez le BCT par lettre recommandée avec accusé de réception (RAR), en lui fournissant tous les éléments d'information en votre possession et notamment :

- le modèle de proposition d'assurance accompagné de l'avis postal de réception signé par la compagnie
- la copie de la lettre de refus devant dater de moins de 15 jours si vous l'avez reçue (refus explicite), ou la copie de votre demande adressée en RAR à la compagnie et restée sans réponse (refus implicite, 45 jours d'attente).

Le Bureau Central de Tarification pourra instruire votre affaire et décider à quelles conditions tarifaires l'assureur devra vous garantir.

Bureau Central de Tarification,

1, rue Jules Lefebvre - 75 009 Paris

Tél : 01 53 21 50 40 - Fax : 01 53 21 50 47

e-mail : bct@agira.asso.fr

■ Quels sont les dommages couverts par la DO ?

A la fin des travaux : vous devez, dans le mois qui suit la réception des travaux, en informer l'assureur. Vous lui remettrez un exemplaire du procès-verbal de réception, avec vos réserves éventuelles et celles du contrôleur technique si elles n'ont pas été levées.

L'assurance DO finance pendant 10 ans les travaux de réparation des dommages subis par votre habitation et qui sont couverts par la garantie décennale obligatoire des intervenants à votre construction.

- Les dommages qui compromettent la solidité de la maison

Il s'agit, par exemple :

- de fissures graves de murs
- d'un important affaissement de dallage
- d'un effondrement de la charpente

■ Les dommages qui rendent la maison inhabitable ou qui nuisent gravement à son occupation normale.

Il s'agit, par exemple :

- d'infiltrations d'eau dans la maison par une fissure de la façade
- d'une rupture de canalisation encastrée dans le sol
- d'infiltrations d'eau par la toiture

Attention ! Ce n'est pas une assurance tous risques. L'assurance dommages-ouvrage ne remplace pas le service après-vente de votre constructeur. Le constructeur doit réparer les défauts de construction apparents et signalés à la réception. Il doit aussi réparer ceux qui apparaissent pendant la première année après la réception.

■ L'assurance dommages-ouvrage n'est pas une assurance multirisque habitation
Débordement de baignoire ? Incendie ? Les dommages liés à l'utilisation de votre maison relèvent de votre assurance multirisque. Ne les déclarez pas à votre assureur dommages-ouvrage.

■ L'assurance dommages-ouvrage ne couvre pas le défaut d'entretien ou le mauvais usage de votre maison.

Vous devez par exemple :

- entretenir régulièrement les ouvrages extérieurs en bois (fenêtres, auvents, ...)
- veiller à ce que les chéneaux et les gouttières ne soient pas bouchés par des feuilles
- vidanger régulièrement la fosse septique

Si un défaut grave apparaît suite à un mauvais entretien, vous en êtes responsable. Ne le déclarez pas à votre assureur dommages-ouvrage.

Dans tous les cas, avant de contacter votre assureur, recherchez d'abord une solution avec votre constructeur.

■ Que faire en cas de sinistre ?

En cas de sinistre, faites votre déclaration à votre assureur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. N'oubliez pas qu'une déclaration incomplète oblige l'assureur à vous réclamer les renseignements manquants.

Pour de plus amples renseignements sur ce sujet ou pour tout autre conseil juridique ou financier dans le domaine du logement, vous pouvez consulter gratuitement les conseillers juristes de l'ADIL. Ils assurent tous les jours un service d'information rapide par téléphone et tiennent sur rendez-vous des permanences dans toutes les communes de l'île.

Pour les contacter, téléphonez au 02 62 41 14 24.