

BIEN COMPRENDRE VOTRE ASSURANCE «DOMMAGES-OUVRAGE»

LA DOMMAGE-OUVRAGE EST UNE
ASSURANCE OBLIGATOIRE.



L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE EN DÉTAIL

L'ASSURANCE DOMMAGES - OUVRAGE :

VOUS AVEZ SOUSCRIT UNE ASSURANCE

« dommages-ouvrage » qui peut pré-financer les travaux pour les dommages couverts par la garantie décennale.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON construite depuis moins de dix ans et pour laquelle a été souscrite une assurance dommages-ouvrage. En cas d'apparition d'un dommage grave lié à la construction, vous pouvez en obtenir la réparation rapide en le déclarant à l'assureur dommages-ouvrage.

UNE ASSURANCE EN CAS DE DÉFAUTS GRAVES DE CONSTRUCTION

Cette assurance obligatoire a pour objet de fournir au propriétaire de la maison, un financement rapide de la totalité des travaux de réparation des dommages les plus graves subis par la construction.

Les travaux courants tels que l'entretien ou la décoration n'en relèvent pas.

QUI EST CONCERNÉ ?

L'assurance dommages-ouvrage s'adresse au maître d'ouvrage d'un chantier, c'est-à-dire :



- Vous, si vous faites construire votre maison ou réaliser des travaux de grande ampleur par un entrepreneur ;
- Ou un promoteur immobilier pour le compte des propriétaires.

QU'EST-CE QUI N'EST PAS ASSURÉ ?



Le retard des travaux ;
Les sinistres dus à des intempéries : foudre, inondations, incendie... ;
Les sinistres liés au fonctionnement de la maison : dégât des eaux, incendie...
Ceux-ci sont couverts par votre multirisque habitation.

À QUOI ÇA SERT ?



Certains vices ou malfaçons dans la construction ou les travaux peuvent remettre en cause la solidité de votre habitation. Dans ce cas, vous pouvez normalement vous retourner contre l'entrepreneur qui détient une garantie décennale (c'est-à-dire une assurance qui couvre sa responsabilité).

C'est là qu'intervient l'assurance dommages-ouvrage : elle vous permet d'être indemnisé rapidement des travaux de réparation qui relèvent de la garantie décennale de l'entrepreneur. Vous n'avez pas besoin d'attendre la décision de la justice concernant la responsabilité de l'entreprise. Les sommes vous sont versées en quelques mois par votre assureur.

EST-CE OBLIGATOIRE ?



Oui, si vous réalisez des travaux susceptibles de provoquer des dommages importants sur le gros œuvre ou mettant en péril la solidité de votre habitation (murs porteurs, charpente, plafond...).

Vous devez souscrire l'assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de votre choix avant le début des travaux.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DÉCENNALE :



Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (article 1792 du code civil). Une présomption de responsabilité pèse sur lui pendant les dix ans qui suivent la réception des travaux (Article 1792-4-2). La réception, prononcée contradictoirement, est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE N'EST PAS UNE GARANTIE DE BONNE FIN CHANTIER DE VOTRE MAISON

A EN CAS DE MALFAÇONS, IL FAUT DISTINGUER DIFFÉRENTS CAS

Pour les défauts de construction constatés en cours de chantier, vous devez adresser à vos ou votre constructeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui enjoignant de réparer les dégâts ;

Pour les désordres qui sont visibles à la livraison de la maison, vous devez les signaler sous forme de réserves écrites sur le procès-verbal de réception. Votre constructeur devra les reprendre lui-même au titre de son obligation légale de parfait achèvement comme tous les désordres, mêmes minimes, qui apparaissent dans l'année qui suit la réception. Attention, les désordres visibles à la réception et n'ayant pas fait l'objet de réserve ne pourront faire l'objet d'aucun recours ;

Pour les défauts touchant un élément d'équipement dissociable du gros-œuvre, votre constructeur vous en doit réparation pendant deux ans, au titre de la garantie de bon fonctionnement ;

Seuls les dommages de construction les plus graves, survenus après réception pendant la période de garantie décennale sont à déclarer à l'assureur dommages-ouvrage.

B LA RÉCEPTION

Elle a lieu en présence du ou des constructeurs quand les travaux sont terminés. Elle marque le point de départ des différentes garanties légales dues par les constructeurs.

C'est le propriétaire (appelé maître de l'ouvrage) qui signe, avec le ou les constructeurs, à la fin des travaux un procès-verbal de réception dans lequel il indique, s'il y en a, les défauts visibles ou les travaux prévus mais non exécutés (réserves à la construction).

C AVANT DE DÉCLARER UN DÉSORDRE À L'ASSUREUR

Recherchez au préalable une solution avec le constructeur, ou avec le professionnel que vous avez chargé de diriger les travaux (architecte, maître d'œuvre).

D RAPPEL

L'assurance dommages-ouvrage ne couvre ni les défauts d'entretien ni le mauvais usage de votre maison.

Votre maison est construite pour durer de nombreuses années. Elle nécessite cependant un minimum d'entretien, au-delà des nettoyages habituels. Reportez-vous à la brochure « Entretenez votre maison ».

E VOUS AVEZ ACHETÉ UNE MAISON EN « SECONDE MAIN »

Construite depuis moins de 10 ans, vous bénéficiez des garanties dont bénéficiait l'ancien propriétaire. Le contrat d'assurance dommages-ouvrage doit vous être remis au moment de la vente. L'acte de vente doit préciser le nom de l'assureur et le numéro de contrat. Mieux vaut cependant en réclamer une copie au notaire, car en cas de désordre, vous êtes concerné par les informations données dans le présent document et serez susceptible de bénéficier de la couverture de cette assurance.

APRÈS LA CONSTRUCTION

Si vous décidez de réaliser des aménagements complémentaires, consultez le professionnel qui a construit votre maison. Il vous signalera les précautions à prendre pour que ces travaux soient faits dans les meilleures conditions.



LES OPTIONS DE LA DOMMAGES-OUVRAGE

Les options possibles de l'assurance Dommages-Ouvrage

- La CNR ou Constructeur non réalisateur ;
- La TRC ou Tous Risques Chantier ;
- La RCMO ou Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage.

Définition de la RCMO

L'assurance de Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO) permet de couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels aux tiers du fait de l'opération de construction. Les garanties s'appliquent à compter du démarrage des travaux et jusqu'à la date de réception de l'ouvrage. Par conséquent, ce contrat garantit le maître de l'ouvrage contre les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il est susceptible d'encourir suite à des dommages au voisinage à cause des travaux commandés.

Qui doit souscrire l'assurance RCMO ?

Le maître d'ouvrage donneur d'ordre, particulier ou professionnel qui fait réaliser des travaux sur existants (extension, rénovation...) ou de travaux neufs peut contracter cette garantie complémentaire à l'assurance dommages ouvrage.

La garantie responsabilité civile du maître d'ouvrage commence dès le début des travaux et cesse avec la fin du chantier.

Définition de la TRC

L'assurance tous risques chantier ou (TRC) a pour objet de couvrir l'ensemble des dommages matériels causés à l'ouvrage final ou à l'ouvrage provisoire comme un effondrement, un incendie, des dégâts des eaux, une tempête et des vols de matériaux à compter de leur dépôt sur le chantier.

La période de garantie prend effet à partir de la date d'ouverture de chantier jusqu'à la date de réception des travaux.

Qui doit souscrire l'assurance TRC?

Selon l'article 1788 du Code Civil, l'entreprise est responsable de plein droit de la perte des matériaux fournis pendant la durée du chantier. La Cour de cassation précisant même dans un arrêt du 2 décembre 1941 que l'entrepreneur est le gardien de son chantier dans la mesure où il en a l'usage, la direction et le contrôle.

Toutefois en cas de sinistre c'est le maître d'ouvrage qui pourrait subir des retards de livraison du bien dont il entreprend la construction. C'est pourquoi l'assurance tous risques chantier est généralement souscrite par le maître d'ouvrage particulier ou professionnel en complément de la garantie dommages ouvrage obligatoire.

Toutefois en cas de sinistre c'est le maître d'ouvrage qui pourrait subir des retards de livraison du bien dont il entreprend la construction.

Définition de la CNR

L'assurance CNR est une couverture pour constructeurs non réalisateurs, qu'ils soient professionnels ou particuliers. Selon l'article 1792-1 du Code Civil, est réputé constructeur toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. Le constructeur non réalisateur est la personne qui fait construire l'ouvrage : elle ne le réalise pas elle-même. En d'autres termes, le rôle du CNR dans la réalisation des travaux ne doit être ni matérielle, ni intellectuelle (élaboration des plans...).

Peuvent donc être désignés constructeurs non réalisateurs : promoteur, vendeur d'immeuble à construire (Vente en État Futur d'Achèvement), maître d'ouvrage délégué, marchand de biens, lotisseur aménageur...

Les particuliers peuvent également être constructeurs non réalisateurs. Ils le sont lorsqu'ils font construire leur bien d'habitation et qu'ils décident de vendre avant l'expiration d'un délai de 10 ans après réception des travaux. Les particuliers sont donc eux aussi concernés par l'assurance CNR : il est conseillé d'y souscrire en prévention d'une vente au cours des 10 premières années de votre bien.

Qui doit souscrire l'assurance CNR ?

Les particuliers qui font construire dans l'optique de vendre ;

Les particuliers qui font construire dans l'optique de louer ;

Les particuliers qui font construire pour eux mais qui vont ou doivent revendre avant 10 années suivant la fin de travaux.

QUAND FAIRE INTERVENIR L'ASSUREUR DOMMAGES-OUVRAGE ?

Quel(le) que soit le défaut ou la garantie en jeu, vous devez réagir rapidement lorsque vous découvrez un problème touchant à la construction de votre maison. Vous devez d'abord le signaler à votre constructeur en lui demandant d'y remédier.

Si le dommage relève de la garantie décennale due par le constructeur, vous pouvez adresser une déclaration de sinistre à l'assureur.

De même pour les désordres touchant les éléments d'équipement de votre maison, si votre contrat d'assurance couvre la garantie de bon fonctionnement de deux ans des équipements dissociables du gros-œuvre, vous pouvez faire une déclaration à l'assureur.



COMMENT DÉCLARER UN DÉSORDRE À L'ASSUREUR

La procédure de règlement d'un sinistre dommages-ouvrage est encadrée. Elle nécessite de respecter un certain formalisme pour obtenir une indemnisation rapide. Utilisez l'imprimé mis à votre disposition par l'assureur ou décrivez le sinistre dans un courrier.

Votre déclaration doit préciser :

- Le numéro du contrat d'assurance ;
- Le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée ;
- La date de réception des travaux ou, à défaut, la date de première occupation des lieux ;
- La date d'apparition des désordres ainsi que leur description et leur localisation dans la construction ;
- Le cas échéant, les mesures d'urgence que vous avez dû prendre.

En cas de sinistre survenu dans l'année qui suit la réception :

Vous devez joindre, en plus, la copie de la mise en demeure effectuée auprès du constructeur pour l'obliger à intervenir au titre de sa garantie de parfait achèvement.

N'oubliez pas qu'une déclaration incomplète oblige l'assureur à vous réclamer les renseignements manquants et que cela retardera d'autant le règlement de votre sinistre.

Votre déclaration doit être adressée à l'assureur en recommandé avec demande d'avis de réception.

COMMENT DÉCLARER UN SINISTRE ?



Pour déclarer le sinistre à l'assureur. Vous devez, pour cela, envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception (art. L. 113-2-4 du code des assurances). Il est inutile d'adresser une copie de cette déclaration au professionnel ayant travaillé chez vous ou à son assureur.

Vous avez 5 jours ouvrés pour déclarer un sinistre par lettre recommandée à votre assureur. Celui-ci vous enverra un expert pour constater les dégâts et évaluer le montant des réparations. Vous serez indemnisé dans les 90 jours.

TRAITEMENT DU DOSSIER



A compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants susvisés. Les délais visés à l'article L. 242-1 du présent code commencent à courir du jour où la déclaration de sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur. Pour cette assurance, l'assureur instruit la réclamation dans des délais imposés : 60 jours pour faire connaître sa position sur la garantie, 90 jours pour offrir une indemnité.

QUELQUES CONSEILS POUR BIEN ENTREtenir VOTRE MAISON

Voici quelques conseils pour éviter que votre maison ne se dégrade au cours du temps. L'entretien de votre maison est indispensable pour bénéficier pleinement des garanties de votre contrat d'assurance dommages-ouvrage.



PRÉSERVEZ LES BOIS EXTÉRIEURS



Les bois des fenêtres, des volets, des garde-corps ou des auvents doivent être entretenus régulièrement : Les peintures, vernis ou lasures refaits tous les trois à cinq ans selon l'état du bois.



VÉRIFIEZ VOS JOINTS



Les joints autour de la baignoire, du bac à douche ou de l'évier sont nécessaires pour éviter des suintements d'humidité et des moisissures de part et d'autre de la cloison. Veillez à les entretenir dès qu'ils se dégradent.



UTILISEZ CORRECTEMENT VOTRE VENTILATION MÉCANIQUE



Il est indispensable de renouveler l'air de votre logement. Pour cela votre maison est équipée d'un système de ventilation mécanique à entretenir. En cas d'installation utilisant le gaz (chaudière...), l'entretien de la ventilation participe à votre sécurité. Cette ventilation permet le renouvellement de l'air, assurant la qualité et évitant condensations et moisissures.

Elle doit fonctionner en permanence. Les ouvertures sur les fenêtres et les bouches d'extraction ne doivent pas être obturées y compris par la poussière.



FAITES ENTREtenir VOTRE CHAUDIÈRE À GAZ



L'entretien annuel de votre chaudière par un professionnel qualifié c'est la maîtrise des dangers liés au gaz et c'est aussi une source d'économies.



PRÉSERVEZ VOTRE TOITURE



Dès qu'il y a un travail en hauteur et pour des questions de sécurité, faites appel à un professionnel pour :

- Nettoyer les gouttières après la chute des feuilles pour éviter un débordement d'eau de pluie ;
- Enlever les mousses à la jonction des tuiles : elles peuvent provoquer des infiltrations d'eau ;
- Surveiller les points singuliers de la couverture (autour de la cheminée...) : ils doivent rester étanches (joints...) ;
- Vérifier que les chatières ne sont pas obstruées car elles permettent la ventilation et l'assèchement du toit ;
- Regarder le bon positionnement des tuiles ou ardoises, surtout après une tempête.

En cas de chute de neige, surveillez vos combles si vous n'avez pas d'écran sous la toiture, sinon la neige peut s'accumuler dans les combles et fondre.



VOUS SOUHAITEZ RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS ?



Au regard des risques, certains travaux sont à confier à un professionnel :

- Installer un insert dans la cheminée, et quel que soit le type de cheminée, pensez à faire ramoner chaque année le conduit de fumée et faites vérifier son étanchéité ;
- Transformer la charpente pour aménager des combles ? Attention à la solidité d'ensemble, aux nouvelles charges amenées (plancher...) et aux déformations possibles ;
- Ajouter un nouveau circuit électrique sur un circuit existant ? Cela peut provoquer un incendie par surcharge du circuit existant ;
- Réparer son toit. Dans ce cas faites installer un écran sous toiture.



RISQUES DU TERRAIN



Vous souhaitez planter des arbres ? Oui, mais loin de la maison, au moins à 10 mètres. Certains arbres ont des besoins importants en eau et assèchent le sol (peut provoquer un tassement des fondations et des fissurations dommageables).

Vous êtes sur un terrain susceptible d'être inondé, préférez des matériaux non sensibles à l'eau (carrelage...).



contact@batiassure.fr



02 47 380 189



batiassure.fr



20, Avenue André Ampère 37540 Saint-Cyr-sur-Loire



@batiassure



@batiassure



@batiassure



@batiassure