

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE : LA PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE SINISTRE

Fiche pratique J 328

Date de publication : **24/01/2022 - Assurance**



Le propriétaire d'un logement de moins de 10 ans peut être titulaire d'un contrat d'assurance dommages-ouvrage.

Dans ce cas, lorsqu'un dommage à la construction survient pendant les dix premières années suivant la réception de l'ouvrage, il est important de respecter la procédure de déclaration de sinistre en fonction du moment où survient le dommage.

A travers cette fiche pratique, l'Institut national de la consommation vous décrit la marche à suivre.

1 - Quelques rappels sur l'assurance dommages-ouvrage

2 - Le sinistre survient pendant la première année suivant la réception de l'ouvrage : la garantie de parfait achèvement (GPA)

3 - Le sinistre affecte un élément d'équipement dissociable dans les deux premières années suivant la réception de l'ouvrage : la garantie biennale de bon fonctionnement (GBF)

4 - Le sinistre survient dans les dix ans suivant la réception de l'ouvrage

5 - Les dommages sont constatés dans les deux ans suivant la fin de la décennale

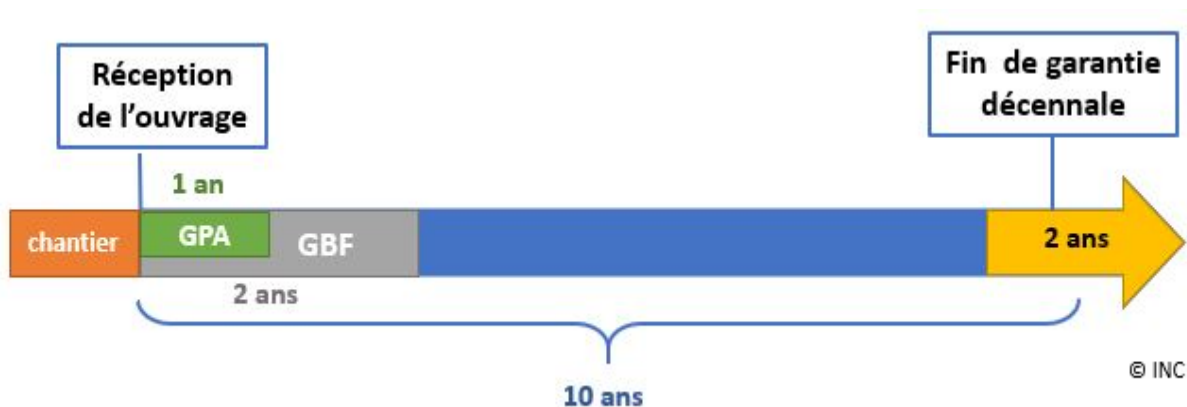
Attention

Cette fiche pratique vise uniquement la procédure de gestion des sinistres en présence d'une assurance dommages-ouvrage.

1 - Quelques rappels sur l'assurance dommages-ouvrage

La garantie dommages-ouvrage est constituée de **différentes "périodes"** :

- la Garantie de Parfait Achèvement d'une durée d'un an suivant la réception de l'ouvrage et qui s'apparente à un service-après vente,
- la Garantie de Bon Fonctionnement d'une durée de deux ans suivant la réception de l'ouvrage. Sa souscription est facultative et elle s'applique uniquement aux éléments d'équipement dissociables,
- la Garantie Décennale d'une durée de dix ans et qui constitue la garantie principale du contrat dommages-ouvrage.



GPA : Garantie de Parfait Achèvement, **GBF** : Garantie de Bon Fonctionnement (facultative)

A retenir

Pour que la garantie du contrat dommages-ouvrage puisse s'appliquer, il faut que le dommage **compromette la solidité de l'ouvrage ou porte atteinte à sa destination** (article 1792 du code civil).

Un simple défaut d'entretien (exemple : dégât des eaux consécutif à des joints de douche abîmés) ou dommage esthétique (exemple : fissure non structurale) ne peut entraîner la mise en jeu de la garantie.

L'assureur se basera sur le rapport d'expertise, puisque l'expertise est obligatoire pour toute déclaration de sinistre constituée adressée à l'assureur.

2 - Le sinistre survient pendant la première année suivant la réception de l'ouvrage : la garantie de parfait achèvement (GPA)

C'est l'article 1792-6, alinéa 2, du code civil qui définit la garantie de parfait achèvement : "*La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception*".

1ère étape : dès que vous constatez l'existence d'un dommage à la construction dans cette période (par exemple : une infiltration par la toiture, de l'humidité sur un plafond, des fissures, des problèmes sur les canalisations, etc.), envoyez sans tarder une **mise en demeure**, par courrier recommandé avec accusé de réception, à l'(les) entreprise(s)

en charge du lot concerné par le désordre. Ce courrier devra décrire précisément les dommages constatés et fixer un délai d'intervention à l'entreprise (généralement soixante jours) afin qu'elle reprenne son ouvrage.

La garantie de parfait achèvement peut être assimilée à une sorte de "service après-vente" des entreprises intervenues sur le chantier.

Notre conseil

Ne vous contentez pas d'adresser uniquement une mise en demeure au maître d'oeuvre s'il y en a un. Chaque entreprise intervenue sur le chantier et dont les travaux sont susceptibles d'être à l'origine des désordres doit être mise en demeure d'intervenir. Par exemple, si vous constatez une infiltration au plafond, mettez en demeure l'entreprise en charge du lot couverture/toiture, celle en charge du lot gros oeuvre, celle en charge du lot plomberie, etc.

2ème étape : si, au terme du délai fixé :

- la ou les entreprises ne sont pas intervenues, ([article L. 242-1](#), alinéa 8, du code des assurances)
- ou l'entreprise est intervenue mais le dommage subsiste,

=> **Déclarez le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.**

A retenir

Pour que la **déclaration de sinistre soit constituée**, l'Annexe II de l'article A243-1, A. 2°, du code des assurances prévoit que celle-ci doit comporter au moins les **renseignements suivants** :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'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** au sens de l'article 1792-6 du code civil, **la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement.**

C'est pourquoi il est essentiel de se ménager la preuve de l'envoi des mises en demeure.

Important

Si le dommage survient peu de temps avant la fin de la période de la garantie de parfait achèvement, ne tardez pas à envoyer les courriers de mise en demeure aux entreprises concernées. A défaut, l'assureur refusera la mise en jeu des garanties d'assurance pour déclaration de sinistre non constituée.

3 - Le sinistre affecte un élément d'équipement dissociable dans les deux premières années suivant la réception de l'ouvrage : la garantie biennale de bon fonctionnement (GBF)

Remarque

Cette garantie est facultative, elle n'est pas obligatoirement prévue dans tous les contrats d'assurance dommages-ouvrage. L'article 1792-3 du code civil prévoit que : "*les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception*".

Le dommage doit affecter un **élément d'équipement dissociable de l'ouvrage** (exemple : mécanisme d'une fenêtre défaillant, radiateur en panne, porte d'entrée qui ferme mal, interphone non connecté, chauffe-eau mural qui fuit, etc.).

La jurisprudence impose que cet élément d'équipement soit **destiné à fonctionner** : "*les désordres qui affectent le revêtement végétal d'une étanchéité sur une toiture végétalisée, ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination et concernant un élément d'équipement dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner, ne relèvent pas de la garantie de bon fonctionnement*" (Cass. Civ. III, 18 février 2016).

Sont notamment exclus de l'application de la garantie :

- les moquettes et tissus tendus qui ne sont pas des éléments d'équipement (Cass. Civ. III, 30 novembre 2011),
- les dallages (Cass. Civ. III, 13 février 2013),
- les peintures (Cass. Civ. III, 27 avril 2000),
- les enduits de façade (Cass. Civ. III, 22 octobre 2002), sauf s'ils ont un rôle d'étanchéité.

Donc, si :

- le contrat d'assurance prévoit une garantie biennale de bon fonctionnement,
- l'élément d'équipement dissociable présentant un défaut est destiné à fonctionner,
- la réception a eu lieu il y a moins de deux ans,

A faire

Déclarez le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.

Bon à savoir

Si le dommage qui affecte l'élément d'équipement porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination, c'est la garantie décennale qui pourra être mise en jeu, à n'importe quel moment dans les dix ans suivant la réception de l'ouvrage.

4 - Le sinistre survient dans les dix ans suivant la réception de l'ouvrage

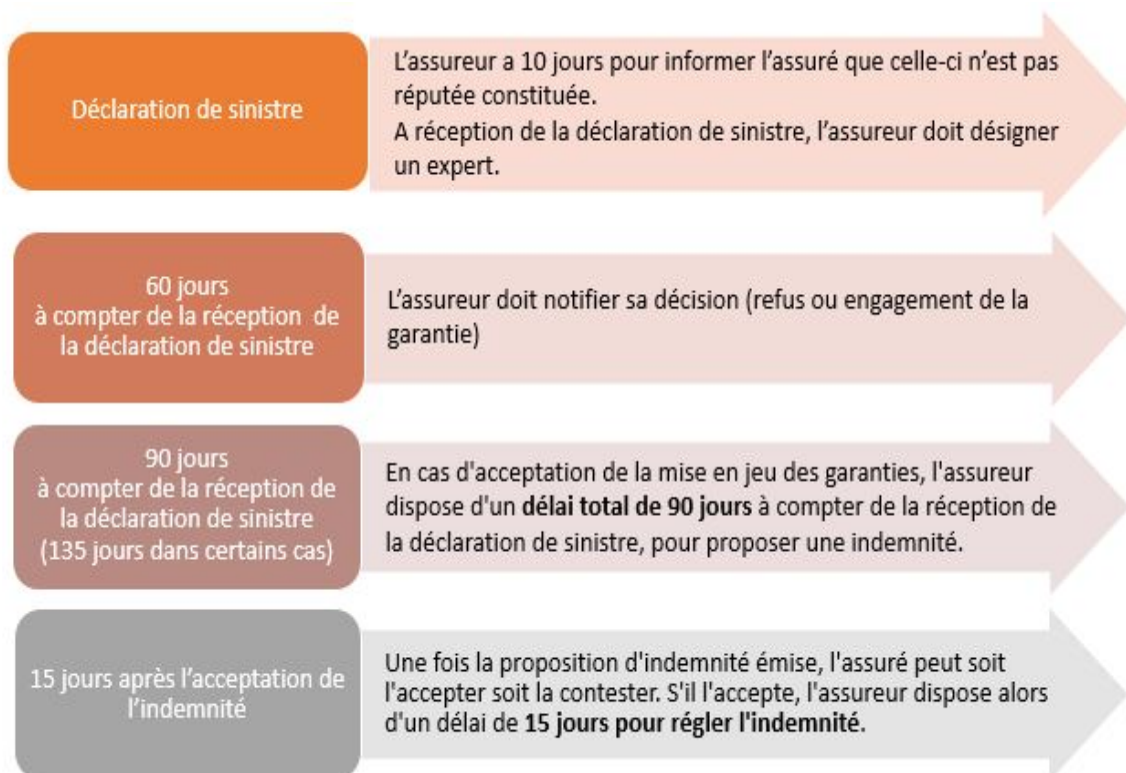
Dès la constatation du sinistre, vous devez déclarer le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.

Pour que la garantie soit acquise, il faut que le dommage **porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination** (article 1792 du code civil : les dommages " [...] *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*"). Cela signifie qu'une simple malfaçon ou un simple désordre sans gravité ne peut entraîner la mise en jeu de la garantie.

En savoir plus**La gestion du sinistre par l'assureur dommages-ouvrage,**

Les délais de gestion sont strictement encadrés par le code des assurances, notamment par l'article L. 242-1.

- Dès réception de la déclaration de sinistre, l'assureur a **10 jours** pour informer l'assuré que celle-ci n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants (par exemple : si le sinistre survient en période de garantie de parfait achèvement, la copie des mises en demeure faites auprès des entreprises concernées) ;
- A réception de la déclaration de sinistre constituée, l'assureur doit désigner un expert et dispose d'un délai de **60 jours** pour notifier sa décision quant à la mobilisation des garanties (refus ou engagement de la garantie) en se basant sur le rapport préliminaire d'expertise (qui doit être communiqué à l'assuré). Si ce délai n'est pas respecté, l'assuré peut engager les travaux de réparation après en avoir informé l'assureur. Ce dernier sera tenu de prendre en charge les coûts, indépendamment de savoir si la garantie était effectivement acquise ou pas ;
- En cas d'acceptation de la mise en jeu des garanties, l'assureur dispose d'un **délai total de 90 jours** à compter de la réception de la déclaration de sinistre, pour proposer une indemnité afin de remédier aux désordres, en se basant sur le rapport définitif d'expertise ;
- Si l'expert rencontre des difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité (proposition fondée et motivée, qui doit être acceptée par l'assuré et dont le **délai ne peut excéder 135 jours** à compter de la notification de son accord sur le principe de la mise en jeu des garanties) ;
- Une fois la proposition d'indemnité émise, l'assuré peut soit l'accepter soit la contester. S'il l'accepte, l'assureur dispose alors d'un délai de **15 jours pour régler l'indemnité**.



5 - Les dommages sont constatés dans les deux ans suivant la fin de la décennale

En droit des assurances, c'est la prescription biennale de l'article L. 114-1 du code des assurances qui s'applique : "*Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance*".

Lorsque vous constatez un dommage après la fin de la décennale, il se peut que l'évènement à l'origine de ce désordre soit survenu dans les dix ans de garantie, sans que vous l'ayez remarqué. En application de l'article L. 114-1, vous avez deux ans pour le déclarer à l'assureur, même si la garantie décennale est forclose.

C'est ainsi que deux situations peuvent se présenter :

- les dommages constatés constituent une aggravation de dommages survenus pendant la garantie décennale et ayant fait l'objet de travaux de réparation préfinancés par l'assureur dommages-ouvrage ;
- ce sont des nouveaux dommages survenus dans les dix ans après la réception, mais vous les constatez dans les deux ans suivant la fin de la garantie décennale.

Dans ces deux cas, vous pouvez déclarer le sinistre à l'assureur. Par sécurité, ce dernier devrait faire procéder en tout état de cause à une mesure d'expertise, afin d'être en conformité avec ses obligations décrites ci-dessus (voir la gestion du sinistre par l'assureur).

Fanny JOFFROIS et Virginie POTIRON
Juristes à l'Institut national de la consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/logement/assurance-dommages-ouvrage-la-procedure-suivre-en-cas-de-sinistre>