

**L'assurance dommages-ouvrage** (abrégée DO) est, en France, une assurance instituée par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978, dite [loi Spinetta](#), dont l'objectif est de garantir et assurer le coût de réparation de désordres affectant un ouvrage immobilier. Elle est régie par les articles L 242-1 et suivant du Code des Assurances ainsi que par l'annexe 2 de l'article A 243-1 du même code, qui institue les clauses types, à savoir les clauses impératives que doivent contenir tous les contrats. L'assurance DO a été instituée afin de garantir une réparation rapide aux victimes de désordres affectant leur construction par la mise en œuvre d'une procédure amiable encadrée dans des délais stricts (15, 60, 90 et 135 Jours).

C'est une assurance de chose, c'est-à-dire qu'elle n'assure pas la responsabilité d'un constructeur, mais assure le bien construit. Elle se transmet donc aux propriétaires successifs de l'ouvrage ainsi réalisé et ce pendant 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage. C'est une assurance de préfinancement, c'est-à-dire qu'elle n'a pas vocation à garder à sa charge le coût de réparation des désordres. En effet, la loi prévoit qu'une fois la victime indemnisée, l'assurance DO se retournera contre les constructeurs responsables et leurs assureurs décennaux. L'assurance DO doit être souscrite avant tout début de l'opération immobilière par le Maître d'Ouvrage, c'est-à-dire par la personne physique ou morale au profit de qui l'ouvrage immobilier est réalisé. C'est une assurance obligatoire. Toutefois, la non souscription n'est sanctionnée pénalement par 75000 euros d'amende et/ou 6 mois d'emprisonnement ( ce sont des peines maximums ) que pour les professionnels de l'immobilier. Ces sanctions pénales ne s'appliquent pas aux personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes ou pour leur conjoint, leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint. Toutefois, même pour cette catégorie, sa non souscription peut entraîner des difficultés en cas de revente du bien concerné pendant la durée de la garantie décennale.

Elle a d'abord pour objet de pré-financer le coût des réparations des dommages, dont la gravité est de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs selon l'article 1792 et alinéas suivant du code civil. La compagnie fournissant cette garantie doit faire effectuer les travaux nécessaires déterminés par une expertise unique. À charge pour elle de se retourner ensuite contre le ou les responsables des désordres constatés.

Le point de départ de la garantie débute au terme de la première année suivant la réception des travaux (procès Verbal de réception faisant foi), elle prend ainsi la suite de la garantie de parfait achèvement et prend fin au terme de la garantie décennale.

Elle garantit le propriétaire ayant fait faire les travaux, mais aussi les propriétaires suivants dans la limite de la durée de la garantie décennale.

Cette assurance a un caractère obligatoire, sa non-souscription est donc passible de sanction, exception faite des personnes physiques construisant un logement pour elles-mêmes ou pour leur conjoint, leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint.

## Analyse [\[modifier\]](#) | [modifier le code](#)

Cette assurance est la première étape du système à double détente instauré par la [Loi Spinetta](#) de 1978, la seconde étant le recours contre les constructeurs responsables et leurs assureurs ; elle est obligatoire pour la construction de tous les ouvrages à l'exception de ceux visés expressément par l'article L. 243-1-1 du Code des assurances, et par tous les maîtres d'ouvrages exceptés ceux visés par l'article L.242-1 et suivants du Code des assurances.

Elle prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle peut être actionnée avant la réception lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution ; ou après la réception, au cours de l'année de parfait achèvement, lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.