

GUIDE GRATUIT · PARTICULIERS

Le Guide de la Dommages-Ouvrage

Tout comprendre avant de faire construire,
agrandir ou rénover — sans jargon

Édition 2026

Un guide offert par **Gaïa Constructions** — Dommages Ouvrages Express
Courtier en assurance construction depuis 2008 · dommagesouvragesexpress.com

— Pourquoi ce guide ?

Faire construire sa maison, l'agrandir ou la rénover lourdement est l'un des projets les plus importants d'une vie — et l'un des plus exigeants sur le plan administratif. Parmi les démarches obligatoires, l'assurance Dommages-Ouvrage (DO) est souvent la moins bien comprise : son nom est technique, son fonctionnement peu intuitif, et pourtant elle conditionne la sécurité financière de tout le projet.

Ce guide a un seul objectif : vous expliquer simplement, sans jargon inutile, tout ce qu'un particulier doit savoir sur la DO avant de signer — ce qu'elle couvre, quand la souscrire, combien elle coûte, et ce que vous risquez si vous vous en passez.

1. Qu'est-ce que l'assurance Dommages-Ouvrage ?

L'assurance Dommages-Ouvrage est une assurance obligatoire que doit souscrire tout **maître d'ouvrage** — c'est-à-dire la personne qui fait réaliser des travaux, qu'il s'agisse d'un particulier faisant construire sa maison, d'un promoteur ou d'un marchand de biens.

Sa particularité, et c'est ce qui la rend unique, tient dans un principe simple : **elle vous indemnise sans attendre qu'un tribunal désigne un responsable**.

Concrètement, si un désordre grave apparaît après la réception des travaux (fissures importantes, infiltrations, affaissement, rupture de canalisations encastrées...), la DO **préfinance immédiatement les réparations**. C'est ensuite à votre assureur — et non à vous — de se retourner contre l'artisan ou le constructeur responsable pour se faire rembourser. Vous n'avez donc pas à attendre l'issue, parfois longue de plusieurs années, d'une procédure judiciaire pour faire réparer votre maison.

2. Le cadre légal : la loi Spinetta

L'assurance Dommages-Ouvrage existe depuis la **loi n° 78-12 du 4 janvier 1978**, dite « loi Spinetta », et son obligation est fixée par l'**article L. 242-1 du Code des assurances**. Cette loi a créé, en miroir, deux obligations d'assurance :

- la **garantie décennale**, que doivent souscrire les professionnels du bâtiment (constructeurs, artisans, architectes) ;
- la **Dommages-Ouvrage**, que doit souscrire le maître d'ouvrage (vous, si vous faites construire).

Les deux fonctionnent ensemble, comme on le voit au point suivant.

3. DO et décennale : quelle différence ?

C'est la confusion la plus fréquente. Voici l'essentiel à retenir :

	Assurance Décennale	Assurance Dommages-Ouvrage
Qui la souscrit ?	Le professionnel (artisan, constructeur, architecte)	Vous, le maître d'ouvrage
Qui est indemnisé ?	Le maître d'ouvrage, si la responsabilité du professionnel est reconnue	Vous, directement et rapidement
Quand intervient-elle ?	Après qu'une responsabilité a été établie (en général plusieurs années)	Immédiatement après la déclaration de sinistre
Rôle	Couvre la responsabilité civile du professionnel	Préfinance les réparations, sans attendre

En résumé : **la décennale couvre le professionnel, la DO vous couvre vous**. Sans DO, même si votre constructeur a bien une décennale, vous pouvez attendre des mois, voire des années, avant d'être indemnisé — le temps que la responsabilité soit juridiquement établie, si une responsabilité est établie. Avec la DO, les réparations sont engagées en quelques semaines.

4. Qui doit souscrire une DO ?

L'obligation légale concerne **toute personne physique ou morale qui fait réaliser des travaux de construction**, notamment dans les cas suivants :

- Construction d'une maison individuelle**, avec ou sans Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)

- **Extension ou agrandissement** (surélévation, extension au sol)
- **Rénovation** touchant au gros œuvre, à l'étanchéité ou à la structure
- **Auto-construction**, y compris partielle
- **Construction d'une piscine enterrée**

Elle concerne aussi bien les **primo-accédants** que les personnes qui font construire pour la deuxième ou troisième fois : l'expérience du projet précédent ne dispense de rien.

À noter : les travaux d'entretien courant ou de simple rénovation esthétique (peinture, revêtements de sol, cuisine, salle de bains sans reprise de structure) ne relèvent en général pas de l'obligation. En cas de doute sur votre projet, un courtier spécialisé peut vérifier gratuitement si vous êtes concerné.

5. Quand souscrire une DO ?

C'est un point sur lequel les particuliers sont souvent pris de court : **la DO doit obligatoirement être souscrite avant l'ouverture du chantier**, c'est-à-dire avant la **Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC)** déposée en mairie.

En pratique, cela signifie qu'il faut engager les démarches de souscription **dès que le permis de construire est purgé de tout recours** et que la date de démarrage des travaux est fixée — pas la veille du premier coup de pelle. Un dossier DO nécessite en effet la réunion de plusieurs pièces, et certains assureurs demandent un délai d'instruction. Mieux vaut anticiper de plusieurs semaines. Anticipez au maximum.

Souscrire après le début des travaux n'est pas seulement risqué : c'est un manquement à une obligation légale, qui vous expose en cas de sinistre précoce à devoir assumer seul le coût des réparations.

6. Que couvre exactement la DO ?

La DO couvre les dommages qui, après réception des travaux :

- **compromettent la solidité de l'ouvrage** (fissures structurelles, affaissement de fondations...) ;
- ou **rendent l'ouvrage impropre à sa destination**, c'est-à-dire inhabitable ou inutilisable dans des conditions normales (infiltrations importantes, rupture de canalisations encastrées, défaut d'étanchéité de toiture...).

Elle s'applique pendant les **dix années qui suivent la réception des travaux** — exactement la même durée que la garantie décennale, les deux garanties étant conçues pour se répondre.

Ce qu'elle ne couvre pas : les désordres esthétiques mineurs, l'usure normale, les dommages liés à un défaut d'entretien, ou les malfaçons ne portant pas atteinte à la solidité ni à l'habitabilité (elles relèvent d'autres garanties, comme la garantie de parfait achèvement).

Selon les contrats, des **garanties annexes** peuvent être ajoutées : dommages immatériels consécutifs, garantie « bon fonctionnement » des équipements, garantie « existant » en cas d'extension d'un bâtiment ancien. C'est un point à comparer d'un devis à l'autre.

7. Combien coûte une assurance Dommages-Ouvrage ?

Il n'existe pas de tarif unique : **le prix d'une DO représente généralement 1 à 3 % du coût total des travaux**, avec de fortes variations selon le profil du projet. À titre indicatif, pour une construction neuve de maison individuelle, il faut souvent compter entre **2 500 € et 4 000 €** ; pour des travaux de rénovation ou d'isolation d'une quarantaine de milliers d'euros, la prime peut avoisiner **2 000 à 2 500 €**.

Le prix dépend principalement de :

- la **nature du projet** (construction neuve, extension, rénovation) et son coût total ;
- le **profil du constructeur** : un professionnel agréé, avec une décennale à jour, permet généralement d'obtenir un tarif plus avantageux qu'une auto-construction, jugée plus risquée ;
- la présence d'un **maître d'œuvre, d'un architecte ou d'un bureau d'études**, et la réalisation d'une étude de sol ;
- des **spécificités techniques** : pente du terrain, présence d'une piscine, garanties annexes souscrites.

Comparer plusieurs devis reste la meilleure façon d'obtenir le meilleur tarif sans sacrifier la qualité des garanties — un rôle que joue précisément un courtier indépendant, en interrogeant plusieurs compagnies pour vous.

8. Comment souscrire une DO : les pièces à fournir

Le dossier de souscription est technique, ce qui explique pourquoi de nombreux particuliers font appel à un courtier pour le préparer. Les pièces généralement demandées incluent :

- le **permis de construire** et les plans du projet ;
- le **descriptif détaillé des travaux** (nature, matériaux, techniques employées) ;
- les **attestations d'assurance décennale et de responsabilité civile** de chaque intervenant ;
- l'**étude de sol** (rapport, attestation décennale et facture), lorsque le projet en nécessite une ;
- le cas échéant, les **rapports du contrôleur technique** ;
- le **coût total prévisionnel** de l'opération, TTC ;
- suivant les cas, d'autres études sont nécessaires.

Un dossier incomplet est la première cause de retard dans la délivrance de l'attestation. C'est pourquoi un accompagnement dédié, qui vérifie la complétude du dossier avant l'envoi à la compagnie, permet souvent de gagner plusieurs semaines.

9. En cas de sinistre : la procédure, étape par étape

Voici le calendrier légal que doit respecter votre assureur DO à partir du moment où un désordre est constaté :

1. **Déclaration du sinistre** : dans les **5 jours** suivant la découverte du désordre (lettre recommandée, idéalement avec photos et description précise).
2. **Décision de l'assureur** : il dispose d'un délai maximal de **60 jours** pour notifier sa décision sur la mise en jeu de la garantie.
3. **Offre d'indemnisation** : si la garantie est acquise, l'assureur doit faire une offre dans un délai de **90 jours** (135 jours en cas de difficulté technique particulière).
4. **Paiement** : une fois l'accord donné, le règlement doit intervenir sous **15 jours**.

Un point rassurant pour les particuliers : si l'assureur ne respecte pas ces délais sans justification valable, la garantie devient automatiquement acquise, et les sommes dues portent intérêt au double du taux légal. La loi protège donc fortement l'assuré contre l'inertie de son assureur.

10. Que risquez-vous si vous ne souscrivez pas de DO ?

- **En cas de sinistre**, vous devrez financer seul les réparations, potentiellement plusieurs dizaines de milliers d'euros, en attendant une éventuelle décision de justice.
- **En cas de revente dans les dix ans** suivant la réception, l'absence de DO doit être signalée à l'acheteur. Si un désordre apparaît ensuite, **vous restez personnellement responsable** vis-à-vis de l'acquéreur.
- **Votre banque peut refuser ou conditionner le financement** : la plupart des établissements exigent une attestation DO avant de débloquer les fonds.
- **Le notaire peut bloquer ou retarder la vente** du bien si l'attestation ne peut pas être produite.

Autrement dit, l'absence de DO n'est jamais sans conséquence : elle se retourne systématiquement contre le particulier, au pire moment — celui d'un sinistre ou d'une revente.

11. Bien choisir son assurance et son courtier

Face à la technicité du sujet, la plupart des particuliers gagnent à passer par un **courtier spécialisé**, qui compare plusieurs compagnies et monte le dossier à leur place. Quelques critères pour bien choisir :

- **La spécialisation** : un cabinet dédié à l'assurance construction connaît mieux les subtilités de la DO qu'un généraliste.
- **La réactivité** : le délai d'obtention de l'attestation peut conditionner le démarrage du chantier.
- **La transparence tarifaire** : méfiez-vous des devis flous ou des garanties mal détaillées.
- **L'accompagnement humain** : un interlocuteur qui guide pas à pas évite les erreurs et les allers-retours.
- **L'immatriculation ORIAS** : tout courtier en assurance doit y être immatriculé — un gage minimal de sérieux à vérifier systématiquement.

12. Foire aux questions

Q. La DO est-elle vraiment obligatoire pour un particulier qui fait construire sa propre maison ?

R. Oui. L'obligation légale s'applique à tout maître d'ouvrage, y compris un particulier construisant pour son propre usage. Sa responsabilité civile reste pleinement engagée en cas de sinistre ou de revente.

Q. Puis-je souscrire une DO après le début des travaux ?

R. Ce n'est pas conforme à l'obligation légale, qui impose la souscription avant l'ouverture de chantier. Mieux vaut anticiper. Nous pourrions vous obtenir une DO par dérogation, si aucun sinistre n'est intervenu.

Q. Quelle est la différence entre réception des travaux et garantie de parfait achèvement ?

R. La réception est l'acte par lequel vous acceptez l'ouvrage. La garantie de parfait achèvement, due par l'entreprise pendant un an après la réception, est distincte de la DO, qui court sur dix ans.

Q. La DO couvre-t-elle les malfaçons esthétiques ?

R. Non. Elle ne couvre que les désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou son habitabilité normale.

Q. Dois-je souscrire une DO pour une extension ou seulement pour une construction neuve ?

R. L'obligation s'applique dès lors que les travaux touchent au gros œuvre ou à la structure — c'est le cas de la plupart des extensions et surélévations.

Q. Combien de temps faut-il pour obtenir une attestation de garantie ?

R. Cela dépend de la complétude du dossier transmis. Avec un dossier bien préparé, Gaïa Constructions délivre une attestation sous 24 heures.

Q. Que se passe-t-il si je revends mon bien avant les dix ans sans DO ?

R. Vous devez en informer l'acquéreur. S'il découvre ensuite un désordre relevant de la décennale, vous engagez votre responsabilité personnelle pour l'indemniser.

13. Glossaire

Maître d'ouvrage

La personne physique ou morale pour le compte de qui les travaux sont réalisés (vous, si vous faites construire).

DROC

Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier, formulaire déposé en mairie qui marque officiellement le démarrage du chantier.

Réception des travaux

Acte par lequel le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage, avec ou sans réserve ; il fait courir les garanties légales.

Garantie décennale

Garantie souscrite par le professionnel, couvrant sa responsabilité pendant dix ans après la réception.

Garantie de parfait achèvement

Garantie d'un an due par l'entreprise, couvrant tous les désordres signalés à la réception ou dans l'année suivante.

ORIAS

Registre officiel des intermédiaires en assurance, banque, finance ; toute personne exerçant le courtage en assurance doit y être immatriculée.

Sinistre

Événement (désordre, dommage) ouvrant droit à une indemnisation au titre d'une garantie.

14. Check-list : les 5 réflexes avant de signer

- ✓ Vérifier que le devis DO couvre bien 10 ans, à compter de la réception des travaux.
- ✓ Demander le détail des garanties annexes incluses ou en option.
- ✓ Anticiper la souscription dès que le permis de construire est purgé — ne pas attendre la DROC.
- ✓ Vérifier l'immatriculation ORIAS du courtier ou de l'assureur.
- ✓ Demander à votre courtier de réaliser au moins deux devis et de les comparer, en s'assurant que les garanties comparées sont équivalentes.

Pourquoi les particuliers nous font confiance

Gaïa Constructions accompagne les particuliers sur leurs dossiers Dommages-Ouvrage depuis 2008, avec un principe simple : simplifier un dossier technique pour des personnes qui, dans leur immense majorité, n'auront affaire à une DO qu'une seule fois dans leur vie.

Notre cabinet, familial et immatriculé ORIAS, intervient dans toute la France. Nous signons un **mandat de gestion** avec chaque client, réalisons une **étude détaillée** de son dossier, et sommes en mesure de délivrer une **attestation de garantie sous 24 heures** une fois le dossier complet.

2008

Cabinet familial actif depuis

24h

Attestation sous

France

Entière, tous départements

Si vous préparez un projet de construction, d'extension ou de rénovation, notre équipe répond gratuitement à vos questions et vérifie si votre projet est concerné.

Demander un devis gratuit — dommagesouvragesexpress.com

06 89 64 35 18 · contact@dommagesouvragesexpress.com

Document d'information générale, à jour de la réglementation en vigueur au moment de sa publication (loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, article L. 242-1 du Code des assurances). Il ne constitue pas un conseil personnalisé : chaque projet ayant ses spécificités, nous vous recommandons de faire vérifier votre situation par un professionnel avant toute décision.

Gaïa Constructions — SIREN 812 568 236, ORIAS n° 15004583 — 4 bis Rue Langari, 13500 Martigues — dommagesouvragesexpress.com