

L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Comment ça marche ?

1. Le contrat Dommages ouvrage (pour les particuliers)
2. La responsabilité décennale (pour les professionnels)
3. Les différentes phases d'une construction
4. La réception et les éventuelles réserves
5. Les garanties dans le temps
6. Les garanties détaillées et des exemples de dommages
7. Sinistres et déclarations

1. Le contrat Dommages ouvrage

Pour qui ?

La Loi du 04 Janvier 1978, dite **Loi Spinetta**, a instauré des obligations en matière d'assurance construction aussi bien pour le constructeur que pour le particulier :

- pour le constructeur il doit couvrir sa responsabilité décennale
- pour le particulier il doit souscrire un contrat dommages ouvrage

L'assurance Dommages ouvrage a pour but de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages subis.

Cette assurance est valable, non seulement pour le propriétaire de l'ouvrage, mais aussi pour les propriétaires successifs. Seul l'Etat, lorsqu'il construit pour son compte, échappe à cette obligation d'assurance. Les professionnels qui contreviennent à cette obligation sont, quant à eux, passibles de sanctions pénales.

Les sanctions pour défaut d'assurance Dommages ouvrage sont identiques à celles qui sont prévues pour défaut de l'assurance responsabilité décennale, à deux particularités près :

- **les sanctions pénales ne visent pas le simple particulier construisant un logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par sa propre famille.**
- **le particulier est cependant passible d'une sanction indirecte le jour où il vendra sa maison** car la mention de l'existence ou de l'absence d'assurance est présente sur l'acte de vente. En cas d'absence de garantie, l'immeuble peut subir une moins-value qui restera à la charge du vendeur.

36 RUE VERDI – PALAIS PERGOLA – 06000 NICE

☎ 04.93.88.56.99 ✉ 04.93.88.50.96 build.construction@yahoo.fr

Sarl au Capital de 100 000 €. RCS NICE 502 149 156. APE 6622 Z ORIAS 08043234

Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Codes des Assurances

Pour combien de temps ?

L'assurance Dommages ouvrage doit être souscrite avant l'ouverture du chantier, afin que la garantie débute de la fin de la période de parfait achèvement (c'est-à-dire un an après la réception du chantier justifié par le PV de réception signé) jusqu'à la fin de la période décennale (10 ans après la réception). De plus, si des dommages surviennent dans une période comprise entre l'ouverture du chantier et un an après la réception, des garanties exceptionnelles sont prévues.

Pour quelles garanties ?

Les garanties légales obligatoires concernent les travaux de réparation des dommages « de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs » et concernant :

- solidité de l'ouvrage
- impropriété à la destination
- solidité des éléments d'équipements indissociables
- effondrements résultants d'un vice de construction

Cependant, compte-tenu de l'étendue des dommages possibles, la qualification sur la nature d'un dommage reste souvent le privilège d'un juge de fond.

Quelques garanties facultatives peuvent être proposées :

- les dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement (dommages concernant les éléments d'équipement que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer les éléments constitutifs).
- Les dommages immatériels (préjudice pécuniaire résultant de la privation d'un droit, d'un service rendu par un immeuble ou la perte d'un bénéfice) consécutifs aux dommages matériels.

Pour quel montant ?

Le montant de la garantie est limitée au coût total de la construction, revalorisé pour tenir compte de l'évolution générale des coûts de construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

Cependant, de nombreux contrats contiennent une clause limitant à 10% par le jeu de la variation de l'indice.

2. La responsabilité décennale

En cas de dommage d'ordre décennal, le ou les constructeurs sont responsables de plein droit. L'acquéreur de l'ouvrage est dispensé de prouver la faute du ou des constructeurs. Cette présomption de responsabilité pour le constructeur s'exerce pendant 10 ans, d'où le nom de responsabilité décennale.

Cette responsabilité décennale couvre tous les dommages graves relevant de la fonction « construction » des ouvrages de bâtiment et de génie civil qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage et affectent les éléments de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert ;
- ou le rendent impropre à sa destination, lorsque le dommage affecte l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs où l'un de ses éléments d'équipements.

Le constructeur non responsable peut s'exonérer de sa responsabilité dans trois conditions :

- la force majeure et le cas fortuit : en cas d'enlèvement imprévisible, irrésistible et extérieur (ouragan, crue de fleuve, glissement de terrain...)
 - le fait d'un tiers : le constructeur est responsable de ses sous-traitants, mais pourra engager un recours contre ces derniers si leur responsabilité est avérée
 - la faute de la victime : dans le cas où le maître d'ouvrage s'immisce notoirement dans la conception ou la réalisation de l'ouvrage et qu'il est réputé compétent. Le constructeur pourra prouver que le vice de construction provient d'une cause extérieure.
-

3. Les différentes phases d'une construction

la phase avant travaux

Avant d'entreprendre des travaux, il y a un certain nombre de démarches et d'études à faire :

- démarches administratives : permis de construire, autorisation de l'urbanisme, consultation du cadastre.
- démarches financières : obtention du (des) prêt(s)
- démarches études techniques qui sont du ressort :
 - des géomètres qui implantent le bâtiment
 - des géologues qui font l'étude du sous-sol
 - des ingénieurs conseils qui assurent des études spécialisées
 - des bureaux d'études techniques (BET)

La déclaration d'ouverture du chantier (DROC)

C'est le deuxième volet du permis de construire : il faut l'envoyer à la mairie. **A cette date, les travaux commencent à être exécutés.**

La phase pendant les travaux

Cette phase se divise en différentes étapes :

- les fouilles
- les fondations
- le gros œuvre
- la mise hors d'eau
- le second œuvre
- les finitions
- la voirie et les réseaux divers (VRD)

Le financement est progressif pour la plupart des chantiers. Régulièrement (en général tous les mois) il est procédé à des situations : chaque exécutant remet une facture. Le maître d'œuvre (l'architecte par exemple) est chargé de les vérifier, puis de les présenter au maître d'ouvrage pour le paiement.

La réception

Cet aspect va être développé dans le chapitre suivant : il est capital.

C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter avec ou sans réserves l'ouvrage livré.

4. La réception et les réserves

En matière d'assurance construction, la notion de réception des travaux est fondamentale

Il s'agit de l'accord donné par le maître d'ouvrage (généralement vous) à l'entrepreneur sur la bonne exécution du marché et des travaux.

Elle vaut acceptation des conditions apparentes de réalisation de l'ouvrage.

La pratique fait dire qu'il est très important de rédiger un procès-verbal de réception avec l'entrepreneur, car cet acte détermine la nature de la garantie qui sera mise en jeu en cas de sinistre (décennale, dommage ouvrage, dommages avant réception).

Si le propriétaire constate le jour de la réception des défauts ou des vices, il peut les spécifier sur le PV de réception.

Ces réserves doivent être levées dans l'année de parfait achèvement..

En l'absence d'un PV de réception, l'article 1792-6 du Code Civil laisse la possibilité d'une réception tacite (cc 3^{ème} chambre – 16.07.1987), ce qui n'est pas à l'avantage du maître d'ouvrage.

5. Les garanties dans le temps

Voici un tableau récapitulatif du déroulement des différentes garanties dans le temps :

Ouverture du chantier	Réception	2 ans	10 ans
Dommages avant réception	Jour de la réception du chantier fini, émission des éventuelles réserves	Responsabilité décennale, Responsabilité de sous traitant Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	Idem sauf éléments dissociables

6. Les garanties détaillées et des exemples de dommages

Le tableau ci-dessous permet d'associer des exemples de dommages aux garanties :

GARANTIES	DEFINITIONS	EXEMPLES
Dommages avant réception	Dommages matériels en cours de chantier subis par les travaux réalisés par l'artisan ou son sous-traitant	Apparition de fissures sur la façade Effondrement d'une charpente
Responsabilité décennale	Obligation faite au constructeur au cours des 10 années suivant la réception de répondre des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou son utilisation	Infiltrations d'eau en toiture détruisant la laine de verre 18 mois après la réception ; Fissuration façade 8 mois après réception ; Décollement du parquet 7 mois après réception
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	Obligation faite au constructeur au cours des 2 années suivant la réception de réparer ou remplacer les éléments d'équipement dissociables inaptes à remplir leur fonction	Plusieurs convecteurs électriques cessent de fonctionner 18 mois après réception ; Voilage d'une porte vitrée 5 mois après réception
Responsabilité pour dommages matériels intermédiaires	Dommages : - affectant les éléments constitutifs de l'ouvrage et survenant après réception - qui résultent d'une faute du constructeur commise pendant les travaux - sans porter atteinte à la solidité de l'ouvrage et sans le rendre impropre à sa destination	Fentes apparues au plafond 20 mois après réception ; Fissurations dans le crépi d'une façade apparues 3 ans après la réception (suite à une erreur de dosage des produits établie par l'expert)
Responsabilité pour dommages matériels aux existants par répercussion	Dégâts causés aux existants lorsqu'après réception ils ont subi un dommage résultant directement de l'existence ou du comportement de l'ouvrage	La construction d'un garage adossé au bâtiment provoque, 1 an après réception, l'apparition de fissures sur le balcon ; Le balcon est tombé sur la terrasse située en dessous
Responsabilité pour dommages immatériels consécutifs	Privation de jouissance d'un droit, interruption d'un service ou perte de bénéfice	Perte de 2 mois de loyer par le propriétaire de l'appartement ayant subi un décollement du parquet ; Fermeture d'un restaurant suite au décollement du revêtement dans la salle principale
Responsabilité civile du chef d'entreprise avant ou après réception des travaux	Obligation faite au constructeur de répondre civilement des préjudices causés à autrui par lui-même ou l'un de ses préposés ou du fait de ses travaux	2 ans après réception des travaux, chute d'un balcon mal scellé ; en cours de chantier incendie provoqué par un chalumeau

7.Sinistres et déclarations en Assurance dommages

Quand le déclarer ?

Dès la constatation des dommages et, au plus tard, dans les 5 jours ouvrés suivant la date à laquelle l'assuré a eu connaissance des désordres.

A qui le déclarer ?

L'assuré transmet sa déclaration de sinistre à son assureur (dommages ouvrage) par lettre recommandée A/R ou dépose sa déclaration contre récépissé.

Comment le déclarer ?

La déclaration de sinistre doit comporter :

- l'adresse du chantier
- le nom du propriétaire
- le nom de la société d'assurance
- le numéro de police d'assurance dommages ouvrage
- la date de réception avec ou sans réserves
- la nature du sinistre
- la description du dommage
- les éventuelles mesures d'urgence prises par l'assuré

Expertise et réparation

L'assureur désigne un expert. Lors de l'expertise, l'assuré a le droit de se faire assister ou représenter. Ses observations doivent figurer dans le rapport d'expertise.

Les délais de règlement

<u>DELAIS POUR L'ASSURE</u>	<u>CONSTATATIONS</u>	<u>DELAIS ASSUREUR</u>
L'assuré a 5 jours ouvrés pour déclarer le sinistre à compter de sa constatation	J - 5	
	JOUR J	L'assureur a 60 jours maximum à compter de la réception de la déclaration de sinistre pour faire expertiser les dommages
Lorsque l'assureur ne respecte pas les délais ou si l'offre d'indemnité est manifestement insuffisante, l'assuré peut engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages après en avoir informé son assureur. L'indemnité sera majorée d'un intérêt légal ou double du taux d'intérêt légal.	J + 60	
	J + 90	L'assureur a encore 30 jours pour faire une offre d'indemnité (calculée taxes, essais, analyses et honoraires compris) qui peut être provisionnelle.
En cas de litige, l'assuré a droit à une avance égale aux $\frac{3}{4}$ de l'indemnité proposée.	J + 105	Dès l'accord de l'assuré, l'assureur a 15 jours pour payer l'indemnité ou effectuer un premier versement

En assurance de responsabilité

Le constructeur mis en cause à la suite de malfaçons informe son assureur (au plus tard dans les 5 jours ouvrés).

La convention de règlement assurance construction :

- pour tous les sinistres évalués à moins de 119 000 euros (780 000 frs), modifiable tous les ans, et entraînant la mise en jeu des garanties obligatoires, l'assureur dommages ouvrage désigne un expert qui intervient pour compte commun de tous les assureurs concernés.
 - Un expert unique lors de l'expertise : l'expert établit un dossier commun d'instruction de sinistre.
-

Des questions sur l'assurance construction ?