

Sommaire

Les assurances à contracter par le Maitre d'ouvrage	1
L'assurance Dommage Ouvrage	1
La police unique de chantier	2
L'assurance « Tous Risques Chantier » (TRC)	2
Les assurances à contracter par les entreprises	4
La garantie décennale	4
La responsabilité civile professionnelle	4
La garantie du fait des sous-traitants.....	4
La garantie de parfait achèvement	5
La garantie de bon fonctionnement des équipements (facultative)	5

LES ASSURANCES A CONTRACTER PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

L'assurance Dommage Ouvrage

L'assurance dommages-ouvrage (DO) intervient sur les mêmes garanties que la décennale des entreprises. Elle garantit (en principe) le remboursement et la réparation des 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 (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction). Elle n'intervient pas sur des désordres considérés comme « esthétiques ».

L'assurance dommage ouvrage intervient pour rechercher la cause et réparer les dégâts (dès lors que la recherche de la cause aura été fructueuse) au titre de la garantie souscrite et se retournera ensuite vers l'assurance décennale de l'entreprise (ou BE) qui aura été mise en cause. Ainsi le maître d'ouvrage est assuré que les travaux de réparation seront rapidement réalisés même si le désordre a plusieurs origines.

L'assureur qui propose l'assurance dommage ouvrage sera très attentif à ce que le maître d'ouvrage produise les garanties décennales des entreprises intervenantes (toutes sans exceptions) sur le chantier ; à défaut il refusera d'assurer le maître d'ouvrage ou majorera la prime (pour aggravation du risque). L'assureur DO exigera en plus de consulter les statuts du maître d'ouvrage, les plans, le PC (ou la déclaration préalable) et également le rapport de l'étude de sols ainsi que la copie des contrats de l'architecte et celui du BE de contrôle.

L'assurance DO devra être souscrite avant le démarrage effectif des travaux.

On peut comprendre que dans ces circonstances, les maîtres d'ouvrages qui réalisent des travaux en auto construction aient du mal à souscrire une DO.

Le coût de cette assurance peut souvent paraître exorbitant : il est compris entre 2 et 4 % du coût total des travaux, mais aussi des prestations intellectuelles (maitrise d'œuvre (architecte et BE), SPS, bureau de contrôle et bien sûr BE géotechnique (études de sol)).

Personnes concernées

Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier par le maître de l'ouvrage (personne qui fait construire ou réaliser des travaux par une entreprise), sous peine de se voir exposer à des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 75.000 € d'amende.

Toutefois, si vous êtes un particulier et si vous faites construire un logement pour vous-même ou pour votre famille (conjoint, ascendants, descendants), vous n'aurez pas de sanctions pénales si nous n'êtes pas assuré.

Nature des dommages

Cette assurance ne garantit pas les risques de non achèvement de chantier.

Prise d'effet et durée

L'assurance dommages-ouvrages prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception des travaux. Elle ne joue donc qu'à compter de la deuxième année. Elle expire en même temps que la garantie décennale des entreprises ; elle porte donc sur une durée de 9 ans.

La police unique de chantier

La police unique de chantier (P.U.C.) consiste à regrouper dans un seul contrat l'ensemble des garanties assurance dommages-ouvrage du maître de l'ouvrage (D.O.) et assurance responsabilité des intervenants y compris les sous-traitants.

Une P.U.C. n'est pas obligatoire.

Les inconvénients que peut présenter une P.U.C exigent que les éléments qu'elle comporte soient portés à la connaissance des constructeurs avant tout engagement de leur part.

Le souscripteur

Le souscripteur d'une P.U.C. est, la plupart du temps le maître de l'ouvrage qui prendra cette initiative pour mieux maîtriser l'assurance de sa construction et obtenir une minoration du coût de cette assurance.

La police unique de chantier présente, en effet, la particularité de regrouper dans un seul contrat l'ensemble des garanties obligatoires -assurances dommages-ouvrage et de responsabilité décennale - et éventuellement complémentaires des participants à l'ouvrage, y compris le sous-traitant pour un chantier de bâtiment donné (voir chapitres "assurance dommages-ouvrage du maître de l'ouvrage" et "assurance tous risques chantiers - TRC").

Celui qui reçoit mandat de souscrire les assurances pour le compte des autres engage sa responsabilité en ne remplissant pas correctement son mandat.

Implications :

Le maître d'ouvrage ne connaît qu'un seul assureur, d'où un confort évident pour établir ses recours... 1 seul interlocuteur + 1 seule formalité déclarative... !

Les intervenants à la construction doivent déduire de leur propre déclaration de Chiffre d'affaires annuelle, le Chiffre d'affaires couvert par une Police Unique de Chantier.

Cette police permet la nomination d'un expert unique pour le compte des divers intervenants, dans le cadre d'une expertise amiable : expert DO faisant appel éventuellement à des experts spécialisés.

Elle doit donc normalement réduire le coût global des assurances : d'une part pour le Maître d'Ouvrage et d'autre part pour les Intervenants à la construction; pour les intervenants, cette considération est vraie en moyenne; mais la PUC peut pénaliser- en terme de coût- les activités à moindre taux de risque (intervenants du second œuvre) au profit des activités à fort taux (intervenants de 1^o œuvre).

Elle est cependant incontournable pour les grandes réalisations...

L'assurance « Tous Risques Chantier » (TRC)

Elle est facultative ; elle est souscrite pour compte commun par un maître d'ouvrage, un maître d'œuvre ou une entreprise générale pour un chantier, dont les garanties bénéficient tant au maître d'ouvrage qu'à chacun des intervenants sur le chantier.

Un chantier suppose une multitude d'opérations. Outre l'exécution des travaux proprement dit, il suppose l'approvisionnement en matériaux, l'activité en atelier, les baraquements, les installations provisoires, les dépôts, l'utilisation de substances.

Les risques que l'assureur TRC propose de couvrir sont alors très larges : ce sont ceux qui surviennent en cours de chantier et qui résultent de fausses manœuvres, négligences, impacts, bris, détériorations, défauts de construction, d'une cause extérieure ou d'un cas de force majeure : incendie, explosions, foudre, chute d'aéronefs, vol, cambriolage, tempêtes, ouragans, inondations, raz-de-marée, grèves, émeutes, terrorisme, sabotage ...

Biens garantis

L'ouvrage lui-même, mais aussi : les matériaux sur chantier, les ouvrages provisoires, les échafaudages nécessaires à l'exécution des travaux, les appartements témoins, et au cas par cas selon les besoins : le matériel et outillage, les baraques de chantiers, les plans, devis, documents techniques, administratifs et comptables.

Frais pris en charge

Les mesures de confortement, de démolition, de déblaiement, les réparations provisoires, les honoraires des hommes de l'art, les frais d'heures de travail, les frais de transport, de déplacement et d'hébergement, les frais d'accès, les frais de nettoyage, et au cas par cas selon les besoins les frais de transport express par tous moyens y compris l'avion, les frais d'heures de travail en dehors des heures normales.

Risques exclus

Cette assurance exclut les dommages relevant de la garantie décennale, ceux provenant d'un vice constructif ainsi que les dommages immatériels, la privation de jouissance, le risque de chômage, l'inexécution du contrat, les pénalités de retard.

Inconvénients

La TRC est assortie de franchises. Il peut arriver ces franchises soient fixées à un montant trop important et l'intérêt de cette assurance pour la vie du projet est remis en question.

De même, lorsque certains des intervenants participant à la construction ne sont pas couverts à raison de certains types de prestations (exemple: dommages résultant d'un défaut de conception).

L'inconvénient se situe au jour de la conclusion du contrat où il convient d'être très vigilant : tout ce qui fera l'objet d'exclusion sera hors garantie.

En cas de sinistre, l'indemnisation intervient sans recherche préalable de responsabilité de la part des assureurs ce qui permet d'éviter des désaccords en cours de réalisation du projet.

Cette garantie court en principe jusqu'à la réception, c'est à dire pendant la période de construction à proprement parler et dans les marchés industriels, pendant la période de tests et d'essais.

LES ASSURANCES A CONTRACTER PAR LES ENTREPRISES

La garantie décennale

L'assurance « garantie décennale » est souscrite par l'entreprise qui réalise les travaux, pas par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage sera attentif à ce que l'entreprise produise sa police attestant de l'assurance de l'entreprise ; si le chantier se réalise sur 2 ans, l'entreprise devra également produire sa quittance d'assurance pour la deuxième année.

L'article 1792 du Code Civil reconnaît l'entreprise de Construction de bâtiments responsable PAR PRESOMPTION des ouvrages qu'elle réalise. Elle est donc tenu de réparer les désordres qui peuvent subvenir pendant les dix ans suivant la réception du chantier : la 1^o année au titre du parfait achèvement (non assurable, il s'agit du risque d'entreprise non cessible) ; puis pendant 9 ans : au titre de l'absence de solidité de l'ouvrage, ou de son impropriété à destination !).

La couverture dite « Assurance décennale » couvre tous les désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. Elle est obligatoire - sauf pour les sous-traitants - sous peine de poursuites pénales.

Pour une entreprise, la cotisation d'assurance est basée sur le chiffre d'affaires : on la calcule pour une année en fonction des activités déclarées, de l'effectif et du chiffre d'affaires de la société. Une assurance en cours de validité couvre l'ensemble des chantiers dont la Déclaration réglementaire d'ouverture de Chantier est postérieures à la date d'effet du contrat... ! Par ailleurs, si l'entreprise réalise des travaux dits de "technique non courante" (c'est à dire réalisés hors norme et hors DTU), elle doit réclamer une Garantie spécifique à son assureur.

Attention, l'assurance Dommage-Ouvrage que le maître d'ouvrage devra souscrire demandera la copie des polices de chacune des entreprises ; à défaut, la Dommage ouvrage sera majorée (pour aggravation du risque) ou même refusée.

La responsabilité civile professionnelle

La responsabilité civile professionnelle de l'entreprise peut être engagée (selon l'article 1382 du Code Civil) pendant et après les travaux, pour ce qui ne rentre pas dans le champ de la garantie décennale : notamment pour la pose, pour la fourniture de matériaux non conformes (tuiles gélives par exemple), et plus généralement pour les activités engageant la responsabilité civile trentenaire. En général, les assureurs proposent un seul contrat couvrant ces responsabilités.

En principe facultative, cette assurance est devenue, de fait, obligatoire pour l'obtention de marchés, car tous les maîtres d'ouvrage la réclament contractuellement. Son montant est calculé en fonction du nombre de salariés et/ou du chiffre d'affaires annuel.

La garantie du fait des sous-traitants

Le sous-traitant n'est pas considéré comme constructeur et n'est donc, en principe, pas directement responsable vis-à-vis du maître d'ouvrage. Cependant, si une entreprise emploie des sous-traitants, elle doit veiller à être assurée pour les travaux dont elle confie l'exécution et doit vérifier que ses sous-traitants soient bien assurés. L'assureur de l'entreprise pourra ensuite se retourner contre eux si leur responsabilité venait à être engagée.

La garantie de parfait achèvement

Pendant un an après la réception, elle oblige l'entrepreneur à réparer tous les désordres - y compris esthétique - signalés lors de la réception ou pendant l'année suivante.

La garantie de bon fonctionnement des équipements (facultative)

La garantie biennale de bon fonctionnement concerne les entreprises qui mettent en œuvre des équipements dissociables de l'ouvrage (par exemple : chaudières, canalisations apparentes, climatiseurs, adoucisseurs d'eau, ventilations, etc.). Mais, attention, certains équipements dissociables, soumis à la garantie de bon fonctionnement de deux ans, peuvent engager la responsabilité décennale si les dommages rendent l'ouvrage impropre à sa destination.