



# GUIDE PRATIQUE DES ASSURANCES À SOUSCRIRE PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Édité par Verspieren, courtier en assurances  
Imprimé en France par IDJ-Graphic à Ennery  
Crédit photos : Thinkstock  
Ouvrage réalisé avec la police de caractère Din

# GUIDE PRATIQUE

DES ASSURANCES À SOUSCRIRE  
PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

## CHAPITRE I

### COUVERTURE DES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES

Le contrat RC Promoteur.....	8
Responsabilité civile exploitation avant- réception / avant livraison .....	11
Responsabilité civile après livraison / après réception et/ou professionnelle.....	11

## CHAPITRE II

### ASSURANCES DES RISQUES « EN COURS DE CHANTIER » 13

A – Assurance tous risques chantier.....	13
B – Assurance tous risques chantier montage essais .....	17
C – Assurance pertes financières.....	21
D – Assurance incendie explosion en cours de construction .....	23
E – assurance responsabilité civile maître d’ouvrage .....	24

## CHAPITRE III

### ASSURANCES DÉCENNALES 26

A – Assurance Dommages Ouvrage .....	26
B – Garantie de performance énergétique des opérations neuves.....	34
C – Assurance Décennale constructeur non-réalisateur .....	38
D – Assurance complémentaire collective de responsabilité décennale.....	40
E – Police unique de chantier.....	43

## CHAPITRE IV

### LE MAÎTRE D’OUVRAGE À L’ÉTRANGER 45

## CHAPITRE V

### AUTRES ASSURANCES 47

A – Assurance multirisques immeubles .....	47
B – Assurance multirisques bulle de vente, bureau de vente et/ou appartement témoin .....	47
C – Assurance multirisques lots invendus.....	47
D- La garantie revente ou perte sur revente .....	48

### ANNEXE 1 50

Les différents types de contrôle technique (norme nf p03-100) .....	50
---	----

### ANNEXE 2 52

I. Code civil.....	52
II. Code des assurances loi n° 18-12 du 4 janvier 1978 (Extraits) .....	56

### ANNEXE 3 57

## CHAPITRE VI

### RÉSUMÉ SUR LES CONTRATS D’ASSURANCES À SOUSCRIRE 58/59

### VERSPIEREN, VOTRE PARTENAIRE N°1 EN CONSTRUCTION ET IMMOBILIER 60

Les chiffres .....	60
Les équipes.....	60

## INTRODUCTION

Face à la complexité de l'assurance construction, ce guide pratique a pour objet de rappeler **les assurances devant ou pouvant être souscrites par un maître d'ouvrage.**

Certaines d'entre elles répondent à une obligation d'assurance.

D'autres sont facultatives mais nécessaires à la protection du maître d'ouvrage et à la sécurisation de son investissement.

À la fin de ce document, **un tableau synoptique** met l'accent **sur les principaux contrats d'assurance** qu'il est nécessaire de prévoir **pour bien garantir une opération immobilière** tout au long de son déroulement.

Ce guide est **le fruit de notre expérience** ; il ne peut être exhaustif, chaque opération pouvant présenter des caractéristiques particulières.

**Nos équipes sont à votre disposition** pour tout complément d'information et pour mettre en œuvre tout programme d'assurance répondant à vos besoins.

# COUVERTURE DES ACTIVITÉS PROFESSIONNELLES

## LE CONTRAT RC PROMOTEUR

### 1. PRINCIPE:

Cette garantie est indispensable, bien que non obligatoire sur le plan légal. Elle permet de couvrir l'ensemble des risques professionnels lorsque la responsabilité du promoteur ou du Maître d'ouvrage est engagée :

- à l'égard des tiers, lorsque sa responsabilité quasi délictuelle est mise en jeu ;
- pour des accidents causés par les personnes et les biens dont il répond met-tant en cause sa responsabilité civile exploitation ;
- pour des fautes dans le montage des opérations et, dans certains cas, les défauts de conformité en cas d'absence de responsabilité des constructeurs.

Les conséquences financières de la responsabilité sont donc couvertes par cette assurance qui se présente souvent **comme une couverture «Tout sauf...»** c'est à dire tout est garanti sauf ce qui est expressément exclu. Cette forme de couverture est éminemment protectrice d'autant qu'elle s'étend pour l'ensemble des activités prévues par le contrat sans déclaration préalable (de l'achat du terrain, en passant par la commercialisation puis la réalisation des travaux..) et pour toute la vie du contrat (durée annuelle avec tacite reconduction).

Attention, cette assurance ne couvre pas toutes les réclamations, par exemple celles relatives aux dommages intentionnels ou dus à l'inobservation délibérée des normes ou règlements, celles relatives aux frais de réparation des dommages relevant des articles 1792 et suivants du code civil, ni même les conséquences de la non-souscription des contrats Dommages ouvrage et constructeur non réalisateur,

### 2. QUI DOIT LA SOUSCRIRE ?

Cette couverture s'adresse aux promoteurs, aux maîtres d'ouvrage professionnels, AMO ou MOD, aux lotisseurs, aux propriétaires de terrains, aux marchands de biens intervenants pour leur propre compte ou pour celui de leurs filiales ou sociétés apparentées,

- qui font construire des immeubles à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux ;
- qui assument tant pour leur compte que pour celui de tiers, partiellement ou totalement, toute mission administrative, juridique, financière, fiscale, comptable, informatique... pour l'étude, le montage et la réalisation d'opérations d'aménagement, de lotissement, de construction ou de restauration ou de réhabilitation de tous biens immobiliers destinés principalement à l'habitation ou d'autres usages, qu'ils relèvent de l'activité bâtiment ou de génie civil.

Il est possible d'étendre les garanties RC aux activités de conseil, expertise immobilière, gestionnaire de biens immobiliers...

**Sont considérés comme assurés le souscripteur, les personnes physiques ou morales pour le compte desquelles le souscripteur assume une ou plusieurs missions au titre des activités assurées, ses clients ou toutes autres personnes dont le souscripteur demanderait le rattachement.**

### 3- GARANTIES

**Sont couvertes par ce contrat les conséquences pécuniaires de :**

- la responsabilité civile du fait du fonctionnement de l'entreprise et/ou du fait des travaux ;
- la responsabilité civile du fait des travaux après leur réception résultant d'une exécution défectueuse ;
- les dommages immatériels non consécutifs résultant d'un événement accidentel ou de ses fautes.

L'assureur prend en charge les réparations pécuniaires auxquelles l'assuré est tenu à l'égard des tiers et des co-contractants à la suite de dommages corporels, matériels, immatériels consécutifs ou non, imputables, notamment :

#### 3.1. Aux activités (liste non limitative)

- Prendre l'initiative d'opérations de construction,
- Acquérir à l'amiable ou par expropriation des terrains et immeubles bâtis,
- Élaborer des dossiers relatifs aux procédures en matière administrative (permis de construire, etc.),
- Rédiger et signer tout contrat avec les architectes, techniciens, BET, en vue de la réalisation de l'opération,
- Céder ou louer, avec rédaction d'actes,
- Faire réaliser tous ouvrages et installations,
- Intervenir en qualité de maître d'ouvrage délégué.

#### 3.2. Aux choses (biens meubles ou immeubles)

Il s'agit des choses dont l'assuré est propriétaire, locataire, occupant, gardien (...) et dont il serait déclaré civilement responsable quelle que soit la cause des dommages, y compris en cas de condamnation prononcée à son encontre sans avoir commis de faute, notamment à propos de dommages considérés comme inhérents à la nature même des travaux entrepris (théorie du risque créé : responsabilité du maître d'ouvrage en l'absence de faute des constructeurs). Ainsi, l'assureur doit notamment réparer les conséquences pécuniaires découlant :

- de fautes, erreurs de fait, de droit, fausses interprétations de textes légaux ou réglementaires, omissions, inobservations de formalités, d'obligations ou de délais imposés par les lois et règlements ;
- de perte, vol, destruction de pièces et documents qui auraient été confiés à l'assuré dans l'exercice de sa mission, de son activité ;
- des terrains acquis destinés à être affectés à l'opération de construction y compris les murs d'enceinte, clôtures, plantations ;
- des bâtiments destinés à la démolition, à être restaurés, réhabilités ;
- des dommages causés aux immeubles voisins des chantiers « les dommages aux avoisinants » ;
- des dommages causés lors de toutes visites du chantier organisées par l'assuré ou des manifestations commerciales.

#### 4. Principales exclusions

Ce contrat exclut les risques suivants :

- dommages causés aux biens objet des opérations de construction ainsi que ceux qui découlent de l'application des articles 1792 et suivants du Code civil ;
- dommages survenant aux biens dont l'assuré est propriétaire ou locataire ;
- dommages découlant de la responsabilité civile propre aux intervenants dans l'opération de construction (architecte...) ;
- indemnités de dédit stipulées à la charge de l'assuré ainsi que toutes indemnités fondées sur l'inexécution d'engagement comportant une garantie personnelle pécuniaire ;
- garantie de bonne fin ;
- non-conformité des ouvrages et équipements avec le devis descriptif, sauf si cette non-conformité trouve son origine dans une erreur dans l'établissement de calculs ou de plans, dans la rédaction de notes ou de documents ;
- retard dans la livraison, sauf lorsque le retard résulte d'un événement tel qu'un incendie, une explosion, un effondrement et un cas fortuit et de force majeure ;
- dommages matériels et immatériels causés par un incendie, une explosion (...) ayant pris naissance dans les locaux professionnels permanents de l'assuré.

#### 5. MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES

Les montants des garanties accordées par le contrat RC Promoteur sont souvent largement dimensionnés aux risques courants et souvent très supérieurs aux montants des garanties des contrats RC souscrit ponctuellement opération par opération.

Les montants des garanties et des franchises doivent être appréciés en fonction de l'importance des opérations réalisées et des risques encourus.

- Les montants de garantie indiqués ci-après (pour l'exemple) constituent la limite des engagements de l'assureur quel que soit le nombre de personnes bénéficiant de la qualité d'assuré impliquées dans le sinistre,
- Pour les risques dont le montant de la garantie indiqué ci-dessous constitue la limite des engagements de l'assureur pour une année d'assurance, le montant des sinistres s'impute au fur et à mesure de leur règlement sur le capital indiqué. Ce capital dénommé plein de garantie se reconstituera automatiquement et entièrement le premier jour de chaque année d'assurance,
- En cas d'épuisement des capitaux assurés avant l'expiration d'une année d'assurance, la garantie ne pourra être reconstituée que pour les sinistres postérieurs à la souscription d'un avenant comportant l'accord des parties et fixant la prime supplémentaire en résultant.

**En conclusion**, il vaut mieux privilégier ce type de protection très étendue lorsque le Professionnel exerce une activité habituelle et d'un certain volume, au lieu des garanties ponctuelles et occasionnelles Responsabilité RC Maître d'ouvrage ou RC Chantier, utiles pour les dommages aux tiers avoisinants mais qui peuvent s'avérer insuffisantes car n'accordant aucune garantie RC professionnelle et dont les montants de garantie par sinistre sont limités.



## RESPONSABILITÉ CIVILE EXPLOITATION AVANT- RÉCEPTION / AVANT LIVRAISON

LES MONTANTS CI-DESSOUS SONT DONNÉS À TITRE INDICATIF, ILS  
PEUVENT ÊTRE ADAPTÉS :

GARANTIES	MONTANTS PAR SINISTRE	FRANCHISE PAR SINISTRE
Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs) Dont :	8 000 000 € par sinistre	Néant : corporel Autres 1 500 € par sinistre
Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 € par sinistre	1 500 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs	1 500 000 € par sinistre	5 000 € par sinistre
Conséquences de la faute inexcusable de l'employeur	1 500 000 € par année d'assurance	3 000 € par victime
Pollution accidentelle	500 000 € par année d'assurance	1 500 € par sinistre
Dommages environnementaux (Directive européenne 2004/35)	150 000 € par année d'assurance	1 500 € par sinistre

## RESPONSABILITÉ CIVILE APRÈS LIVRAISON / APRÈS RÉCEPTION ET/OU PROFESSIONNELLE

LES MONTANTS CI-DESSOUS PEUVENT ÊTRE ADAPTÉS :

GARANTIES	MONTANTS PAR SINISTRE ET PAR ANNÉE D'ASSURANCE	FRANCHISE PAR SINISTRE
Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs) Dont :	3 000 000 €	Néant : corporel Autres 1 500 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs	1 000 000 €	5 000 € par sinistre

Enfin le contrat RC Promoteur est souvent complété par des clauses de défense ou de recours. Dans le cadre des activités professionnelles définies l'assureur s'engage à assumer la défense de l'assuré dans les actions amiables ou judiciaires dirigées contre lui. L'assureur s'engage aussi à réclamer soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, la réparation pécuniaire des dommages corporels, matériels, et immatériels subis par l'assuré.

Très souvent de dernier a la liberté de choisir son propre avocat pour défendre, représenter ou servir ses intérêts.

### 6. PRIME D'ASSURANCE

La prime d'assurance est calculée suivant le taux prévu au contrat, appliqué sur le coût des constructions déclaré annuellement et incluant éventuellement le prix d'acquisition des terrains.

## CHAPITRE II

# ASSURANCES DES RISQUES « EN COURS DE CHANTIER »

## A – ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

### 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Le contrat peut être souscrit, soit ponctuellement pour chaque opération, soit annuellement pour l'ensemble des chantiers qui pourront bénéficier ainsi automatiquement des garanties dudit contrat.

### 2. NATURE DES GARANTIES

Son objet est de garantir pendant la durée des travaux :

- **les dommages matériels aux constructions neuves pendant leur édification :**
  - y compris ceux relatifs aux erreurs de conception, fabrication, montage, construction,
  - ainsi que ceux causés par tous événements naturels extérieurs dont notamment ceux objet d'arrêtés de catastrophes naturelles,
  - avec, le cas échéant, une couverture prévue pour le vol et/ou les dommages causés par tous actes de vandalisme (attention : cette garantie restant optionnelle, elle doit généralement faire l'objet d'une demande et étude particulière. Elle comportera à minima un dispositif spécifique de couverture en termes de franchise et de montant de garantie, avec des conditions précises de mises en œuvre en cas de sinistre),
  - ou encore ceux résultant d'incendie, action de la foudre ou explosion, affectant les travaux neufs,
  - et enfin ceux issus de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et/ou de sabotage ;
- **les dommages matériels aux travaux neufs exécutés sur des immeubles existants** dans les mêmes conditions que ci-dessus. Toutefois, les garanties pourront dans ce cas, être étendues aux dommages matériels causés aux immeubles existants par les travaux neufs pendant leur exécution.

**Ce contrat est souscrit par le maître d'ouvrage agissant tant pour son compte que pour celui des intervenants** à l'acte de construire (architecte, entreprises...). Ceux-ci auront la qualité d'assurés.

Lorsqu'il s'agira de travaux assurés sur un immeuble existant, les garanties seront étendues aux dommages matériels subis par les parties préexistantes du fait des travaux neufs à hauteur d'un capital épuisable.

La garantie s'arrête à la date de réception formelle ou tacite (prise de possession ou mise en service) de l'ouvrage tel que déclaré à la souscription du contrat sur la base du planning prévisionnel des travaux.

**IMPORTANT : Le maître d'ouvrage devra impérativement déclarer à l'assureur tout report de cette date de fin de travaux afin d'ajuster la durée des garanties du contrat. Au regard de la durée et des raisons de ce report, cette déclaration entraînera une prorogation du délai de garantie que l'assureur délivrera, selon les conditions stipulées au contrat TRC, soit gratuitement, soit avec surprime.**

**Toutefois, après cette date** et pendant la période de 12 mois qui la suit, il est le plus souvent prévu une garantie supplémentaire dite de « **maintenance visite** ». Seront

alors garantis pendant cette période, tous dommages matériels causés à l'ouvrage neuf lorsque ceux-ci sont consécutifs à une négligence, maladresse ou fausse manœuvre imputable à l'un des constructeurs lorsque celui-ci revient sur le site pour l'accomplissement des seules obligations contractuelles qui lui incombent : réparations, entretien, visites de contrôle, finitions.

### 3. INTÉRÊT D'UN TEL CONTRAT

En cas de dommages entrant dans le champ d'application du contrat d'assurance, l'assureur procède à l'indemnisation du montant des travaux nécessaires à la réparation des ouvrages, indépendamment de toutes questions de responsabilité ou d'assurance personnelle des **constructeurs réalisateurs**.

Néanmoins, sur certains contrats tous risques chantier, il peut être prévu contractuellement que l'assureur se réserve un droit de recours à l'encontre des **assureurs responsabilité civile professionnelle** de chacun des intervenants constructeurs dans la limite des garanties personnelles d'assurance dont ceux-ci disposeraient au moment du sinistre.

En tout état de cause, le but du contrat reste de permettre une réparation rapide des dommages pour limiter l'impact d'un événement accidentel dans le déroulement du chantier.

De ce fait, l'**assureur tous risques chantier** aura vocation, même en cas de recours préservé contre les constructeurs, à :

- financer les travaux de réparation nécessaires ;
- puis, le cas échéant, à se retourner contre lesdits constructeurs et/ou leur(s) assureur(s).

À noter que certains événements couverts par le contrat TRC ne déboucheront pas systématiquement sur une responsabilité (exemples : événements naturels du type mouvements de terrains, inondation, tempête...).

Le maître de l'ouvrage est ainsi préservé des conséquences financières :

- d'un arrêt prolongé du chantier en attente de la réparation des dommages ;
- des risques de défaillance d'entreprises et de non-assurance de celles-ci ;
- des discussions byzantines entre les constructeurs et leurs assureurs sur les responsabilités encourues qui peuvent entraîner un retard de livraison ;
- d'un aléa extérieur imprévisible, générateur de dommages pour les travaux, objet de l'assurance.

### 4. MONTANT DES GARANTIES

Les garanties accordées sur les travaux neufs seront acquises à hauteur du montant total des travaux et honoraires techniques déclarés à l'assureur (y compris le coût des travaux de démolition, s'il y a lieu). Ce montant est en principe exprimé hors taxes.

Le contrat prévoit des montants de garantie déterminés avec des sous-limitations ou des montants forfaitaires pour certains postes de frais supplémentaires dont la couverture est délivrée en extension à la garantie principale du contrat TRC.

Il peut s'agir notamment des :

- frais de déblaiement et de démolition ;
- honoraires d'expert ;
- frais de transport à grande vitesse ;
- mesures conservatoires ;
- etc.

Lorsqu'il s'agira de travaux réalisés sur un immeuble existant, les garanties pourront être étendues aux dommages matériels subis par les parties préexistantes, du fait des travaux neufs à hauteur d'un capital forfaitaire épuisable déterminé au moment de la souscription du contrat.

Seront systématiquement exclus de la garantie aux existants des **dommages dits «IFE» (incendie, foudre, explosion)**, sachant qu'il appartiendra au maître d'ouvrage de les faire couvrir par sa **propre assurance multirisques immeuble**.

**CONSEIL Verspieren: Attention, en cas de travaux sur ouvrage existant, il faut obligatoirement vérifier l'existence et les conditions de garantie des contrats multirisques immeuble avant de lancer tout programme de travaux.**

## 5. FRANCHISE

Les garanties sont assorties d'une franchise par sinistre négociée en fonction de l'importance du chantier et de l'étude tarifaire.

## 6. EXCLUSIONS PRINCIPALES

La couverture des risques est délivrée en **formule «tous risques»** sauf les risques limitativement exclus. Vous trouverez ci-dessous quelques exemples d'aléas (liste non exhaustive à vocation purement indicative) qui restent toujours exclus des couvertures du contrat **tous risques chantier**. Il s'agit des :

- pertes ou dommages résultant de confiscation, réquisition, guerre civile et étrangère ;
- dommages connus avant la prise d'effet des garanties du contrat ;
- dommages résultant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré ;
- réparations provisoires ou de fortune ainsi que ceux résultant de recherches expérimentales ;
- pertes ou dommages causés par l'usure et la détérioration graduelles, qu'elles soient dues ou non aux conditions atmosphériques, la rouille, les rayures des surfaces polies ou peintes, sauf conséquences dommageables sur les autres parties d'ouvrage ;
- pénalités pour délais d'installation ou non achèvement des travaux ;
- sinistres occasionnés à l'outillage, aux équipements, matériels et à tous engins de chantier ;
- dommages causés ou subis par des ouvrages ayant motivé des réserves du contrôleur technique lorsque le sinistre trouve son origine dans la cause même de ces réserves, et ce, tant que celles-ci n'auront pas été levées ;
- les frais engagés pour le rabattement de nappes d'eau et/ou épuisement de l'eau, sauf en cas de montée accidentelle, soudaine, imprévisible, assimilable à un cas de force majeure, des nappes d'eau ;
- les pertes ou dommages consécutifs à une défaillance du système de pompage des eaux si ces dommages pouvaient être évités grâce à des matériels de réserve suffisants (par matériels de réserve suffisants, il faut entendre un «secours» à 100 % des moyens de pompage) ;
- dommages résultant des événements suivants : incendie, foudre ou encore explosion et survenant pendant la période de «maintenance visite».

**Des exclusions particulières sont également insérées en fonction des spécificités du risque.**

De plus, certaines exclusions viendront systématiquement compléter celles mentionnées ci-avant en cas d'extension des garanties délivrées pour la couverture des dommages causés aux parties préexistantes en cours de travaux. Seront notamment prévues :

- l'exclusion du vice propre de l'existant lui-même ;
- l'exclusion de tous dommages qui ne seraient pas consécutifs aux travaux neufs ;
- l'exclusion des dommages aux existants causés à la suite d'un incendie, de la foudre ou d'une explosion ;
- l'exclusion des dommages subis par les ouvrages ou parties d'ouvrage pré-existants lorsque ceux-ci surviennent pendant la période de «maintenance visite».

Est également prévue l'exclusion suivante: l'exclusion des pertes indirectes, dommages immatériels, amendes contractuelles, pénalités, engagements financiers.

## 7. PRIME D'ASSURANCE

Elle dépend :

- de la nature et de l'importance des travaux ;
- de la durée du chantier ;
- du montant de la franchise ;
- des extensions de garanties particulières qui s'avèreraient nécessaires.

À la prime hors taxes destinée à la couverture du risque TRC s'ajoute obligatoirement la part de prime affectée aux catastrophes naturelles ainsi que celle pour le GAREAT lorsque le chantier excède 20 millions d'euros.

## 8. GAREAT (POOL DE CO-RÉASSURANCE DU RISQUE DE TERRORISME) «GESTION DE L'ASSURANCE ET DE LA RÉASSURANCE CONTRE LES AT- TENTATS»

Ce pool est financé par une contribution complémentaire perçue selon trois tranches :

- **pour les chantiers compris entre 6 et 20 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 6%\* de la prime commerciale de base ;
- **pour les chantiers compris entre 20 et 50 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 12 à 16%\* de la prime commerciale de base ;
- **pour les sommes assurées entre 50 et 750 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 18 à 23%\* de la prime commerciale de base.

\* Attention, les taux indiqués sont variables selon les assureurs.

## 9. LA DÉCLARATION DE SINISTRE TOUS RISQUES CHANTIER (TRC)

- La déclaration de sinistre TRC peut être faite par le maître d'ouvrage ou toute autre personne qui a la qualité d'Assuré au contrat.
- Celle-ci peut être effectuée par tout moyen (courrier recommandé, mail, fax, imprimé de déclaration, etc.) et ce au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant la date où l'assuré en a eu connaissance.
- Pour les sinistres mettant en jeu la garantie « vol », le délai de déclaration est ramené à 48 heures et la déclaration de sinistre doit être accompagnée d'une copie du récépissé du dépôt de plainte.
- Il convient de vérifier si le sinistre n'est pas inférieur au montant de la franchise contractuelle.
- Si le sinistre est supérieur à la franchise contractuelle, ou que l'assuré n'en connaît pas l'importance financière, notre Cabinet déclarera le sinistre à l'Assureur et veillera à la désignation rapide d'un expert.
- Cette déclaration de sinistre doit notamment comporter :
  - Une description précise des dommages,
  - Le numéro du contrat Tous Risques Chantier,
  - L'indication des mesures conservatoires prises en cas d'urgence,
  - La copie du récépissé de dépôt de plainte, le cas échéant,
  - Ainsi que toutes les pièces et informations susceptibles de concerner le sinistre.

## B – ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER MONTAGE ESSAIS

### 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Le contrat est destiné à couvrir des chantiers comportant à la fois la construction d'ouvrage de bâtiment et la mise en œuvre d'équipements, de matériels techniques, d'installations et/ou encore de machines qui nécessitent une phase de montage et d'essais, puis un délai de mise en service lors de l'achèvement des travaux (exemple : construction d'une usine avec chaîne de production).

Il se présente sous 2 formes :

- une **option « montage essais »** souscrite en extension d'un contrat tous risques chantier ;
- ou un contrat « tous risques montage essais » associant la couverture des risques dommages aux travaux en cours de construction avec celui de montage essais des équipements, installations, machines.

Sa souscription s'effectue opération par opération, ou à adhésion annuelle, à l'initiative du maître d'ouvrage qui pourra en faire bénéficier les constructeurs.

Comme indiqué précédemment pour l'assurance tous risques chantier, certains contrats tous risques montage essais pourront prévoir de préserver leurs recours à l'encontre des constructeurs responsables d'un sinistre et/ou leur(s) assureur(s) responsabilité civile professionnelle.

### 2. NATURE DES GARANTIES

**Ce type de contrat a pour objet de garantir :**

a) Les dommages à la construction pendant la phase chantier :

- les dommages matériels aux constructions neuves pendant leur édification :
  - y compris ceux relatifs aux erreurs de conception, fabrication, montage, construction,
  - ainsi que ceux causés par tous événements naturels extérieurs dont notamment ceux faisant objet d'arrêtés de catastrophes naturelles,
  - avec, le cas échéant, une couverture prévue pour le vol et/ou les dommages causés par tout acte de vandalisme. Attention : cette garantie restant optionnelle, elle doit généralement faire l'objet d'une demande et étude particulière. Elle comportera a minima un dispositif spécifique de couverture en termes de franchise et de montant de garantie, avec des conditions précises de mises en œuvre en cas de sinistre,
  - ou encore ceux résultant d'incendie, action de la foudre ou explosion, affectant les travaux neufs,
  - et enfin ceux issus de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et/ou de sabotage ;
- les dommages matériels aux travaux neufs exécutés sur des immeubles existants dans les mêmes conditions que ci-dessus. Toutefois, les garanties pourront, dans ce cas, être étendues aux dommages matériels causés aux immeubles existants par les travaux neufs pendant leur exécution.

b) Les dommages aux installations pendant la phase de montage et d'essais :

- les travaux neufs de réalisation ou d'installation des machines, matériels, installations techniques, process technologiques et informatiques, automatismes réalisés directement par le preneur d'assurance ou sous son contrôle, et portant sur l'ensemble des fournitures industrielles destinées à être exploitées par le preneur d'assurance pour son propre compte ou celui de ses clients ;
- durant la période de montage et d'essais, s'écoulant entre la fin des opérations de déchargement sur le site et jusqu'à la réception des biens assurés et leur mise en exploitation, sont garantis tous dommages matériels soudains et fortuits, incluant : les défauts de conception, de matière, fabrication et

construction, ainsi que les dommages causés par des événements naturels, le vol, l'incendie, l'explosion, les grèves, les émeutes, les mouvements populaires et les actes de terrorisme et de sabotage.

La garantie s'arrête à la date de réception formelle ou tacite (prise de possession ou mise en service) de l'ouvrage tel que déclarée à la souscription du contrat sur la base du planning prévisionnel des travaux.

**IMPORTANT: Le maître d'ouvrage devra impérativement déclarer à l'assureur tout report de cette date de fin de travaux afin d'ajuster la durée des garanties du contrat. Au regard de la durée et des raisons de ce report, cette déclaration entraînera une prorogation du délai de garantie que l'assureur délivrera, selon les conditions stipulées au contrat TRME, soit gratuitement, soit avec surprime.**

Toutefois, après cette date, il pourra être prévu :

- d'une part, pendant une période de 12 mois qui la suit, une garantie supplémentaire dite de « maintenance visite ». Seront alors garantis pendant cette période, tous dommages matériels causés à l'ouvrage neuf lorsque ceux-ci sont consécutifs à une négligence, maladresse ou fausse manœuvre imputable à l'un des constructeurs lorsque celui-ci revient sur le site pour l'accomplissement des seules obligations contractuelles qui lui incombent : réparations, entretien, visites de contrôle, finitions ;
- et/ou, d'autre part, pendant une période post réception desdits équipements et/ou machines dont la durée sera définie, une garantie complémentaire de « maintenance constructeur » destinée à couvrir, en plus de la « maintenance visite », les dommages ou pertes matériels causés du fait des fautes, erreurs, fausses manœuvres commises par les constructeurs et installateurs dans le montage, la mise en service des équipements et/ou machines et qui seraient constatés après la date de réception desdits équipements et/ou machines. Il convient de noter que, selon le type d'équipements ou machines, la garantie pourra être assortie de conditions de durée spécifiques pour les essais dit « à chaud ».

### 3. INTÉRÊT D'UN TEL CONTRAT

Ce contrat permet :

- la réparation rapide du dommage, indépendamment de toutes questions de responsabilité ou d'assurance personnelle des constructeurs réalisateurs ;
- la sécurisation du maître d'ouvrage face aux conséquences pécuniaires d'un arrêt prolongé du chantier ;
- la préservation du maître d'ouvrage des aléas d'exploitation découlant de dommages causés aux équipements en phase de montage et d'essais.

### 4. MONTANT DES GARANTIES

Le montant de la garantie sera celui déclaré au moment de la souscription. Il devra correspondre au coût total de construction y compris équipement(s)/installation(s)/machine(s), ainsi que les honoraires techniques s'y rapportant. Ce montant est en principe exprimé en hors taxes.

En pratique :

- pour la partie bâtiment :
  - les garanties sur travaux neufs seront acquises à hauteur du montant des travaux et honoraires techniques, en principe hors taxes,
  - lorsqu'il s'agira de travaux assurés sur un immeuble existant, les garanties seront étendues aux parties préexistantes à hauteur d'un capital forfaitaire, à l'exclusion des risques incendie – explosion (l'immeuble étant assuré par ailleurs) ;
- pour la partie équipement(s)/installation(s)/machine(s) : la garantie s'appliquera à la valeur de remplacement de l'équipement et/ou machine installé(e) et/ou mis(e) en œuvre.

## 5. DÉLIMITATION ET DURÉE DES GARANTIES

- La garantie commence pour chaque bien assuré après son déchargement sur le site de construction et prend fin à la réception des biens assurés ou de la mise en service industrielle si elle est antérieure.
- Pendant la période de montage et d'essais des équipements, la garantie peut être limitée à une durée fixe. Cette durée pourra être étendue moyennant une cotisation complémentaire.

## 6. EXCLUSIONS PRINCIPALES

La couverture des risques est délivrée en formule « tous risques sauf » les risques limitativement exclus.

Vous trouverez ci-dessous quelques exemples d'exclusions (liste non exhaustive à vocation purement indicative) :

- pertes ou dommages résultant de confiscation, réquisition, guerre civile et étrangère ;
- dommages connus avant la prise d'effet des garanties du contrat ;
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur ou d'irradiation provenant de la transmutation du noyau d'atome et/ou de la radioactivité et les effets de radiations provoqués par l'accélération artificielle de particules ;
- dommages résultant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré ;
- réparations provisoires ou de fortune ainsi que ceux résultants de recherches expérimentales ;
- pertes ou dommages causés par l'usure et la détérioration graduelle qu'elle soit due ou non aux conditions atmosphériques, la rouille, les rayures des surfaces polies ou peintes, sauf conséquences dommageables sur les autres parties d'ouvrage ;
- pénalités pour délais d'installation ou non achèvement des travaux ;
- sinistres occasionnés à l'outillage, à l'équipement, au matériel, engins de chantier ;
- dommages causés ou subis par des ouvrages ayant motivé des réserves du contrôleur technique lorsque le sinistre trouve son origine dans la cause même de ces réserves et ce, tant que celles-ci n'auront pas été levées ;
- les frais engagés pour le rabattement de nappes d'eau et/ou épuisement de l'eau, sauf en cas de montée accidentelle, soudaine, imprévisible, assimilable à un cas de force majeure, des nappes d'eau ;
- les pertes ou dommages consécutifs à une défaillance du système de pompage des eaux si ces dommages pouvaient être évités grâce à des matériels de réserve suffisants (par matériels de réserve suffisants, il faut entendre un « secours » à 100% des moyens de pompage) ;
- dommages causés par un incendie, la foudre ou une explosion pendant la période de « maintenance visite » et celle de « maintenance constructeur ».

**Des exclusions particulières sont également insérées en fonction des spécificités du risque.**

De plus, certaines exclusions viendront systématiquement compléter celles mentionnées ci-avant en cas d'extension des garanties délivrées pour la couverture des dommages causés aux parties préexistantes en cours de travaux. Seront notamment prévues :

- l'exclusion du vice propre de l'existant lui-même ;
- l'exclusion de tous dommages qui ne seraient pas consécutifs aux travaux neufs ;
- l'exclusion des dommages aux existants causés à la suite d'un incendie, de la foudre ou d'une explosion ;
- l'exclusion des dommages subis par les ouvrages ou parties d'ouvrage préexistants lorsque ceux-ci surviennent pendant la période de « maintenance visite » et celle de « maintenance constructeur ».



Sont également régulièrement prévues les exclusions suivantes :

- exclusions des garanties de performance ;
- exclusions des pertes indirectes, dommages immatériels, amendes contractuelles, pénalités, engagements financiers.

## 7. PRIME D'ASSURANCE

Elle dépend :

- de la nature et de l'importance des travaux ;
- de la valeur et des caractéristiques techniques des équipements et/ou machines ;
- du contexte général de l'ouvrage (nature d'activité exercée, contraintes d'exploitation) ;
- de la durée du chantier et de la durée des garanties souhaitées après réception des équipements et/ou machines en « maintenance visite » et « maintenance constructeur » ;
- du montant de la franchise ;
- des éventuelles extensions de garanties particulières.

À la prime hors taxes, destinée à la couverture du risque TRME, s'ajoute obligatoirement la part de prime affectée aux catastrophes naturelles ainsi que celle pour le GAREAT lorsque le chantier excède 20 millions d'euros.

## 8. GAREAT (POOL DE CO-RÉASSURANCE DU RISQUE DE TERRORISME) «GESTION DE L'ASSURANCE ET DE LA RÉASSURANCE CONTRE LES AT- TENTATS»

Ce pool est financé par une contribution complémentaire perçue selon trois tranches :

- **pour les chantiers compris entre 6 et 20 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 6%\* de la prime commerciale de base ;
- **pour les chantiers compris entre 20 et 50 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 12 à 16%\* de la prime commerciale de base ;
- **pour les sommes assurées entre 50 et 750 millions d'euros**, la prime est de l'ordre de 18 à 23%\* de la prime commerciale de base.

\* Attention, les taux indiqués sont variables selon les assureurs.

## C – ASSURANCE PERTES FINANCIÈRES

### 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Cette garantie **ne peut être souscrite qu'en extension à la police tous risques chantier ou tous risques montage essais**. Elle peut être prévue soit ponctuellement pour une opération de construction déterminée, soit annuellement dans le cadre d'un programme d'assurance applicable à un ensemble de chantiers.

### 2. NATURE DES GARANTIES

La couverture de ce risque a pour objet de garantir pendant la durée des travaux :

- les pertes financières ;
- les frais financiers supplémentaires ;

qui résulteraient d'un report de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux consécutif à un **dommage couvert par la police tous risques chantier ou tous risques montage essais**.

Cette extension est au **seul bénéfice** du maître d'ouvrage.

De l'indemnité, seront déduites les pénalités de retard qui s'appliqueraient aux constructeurs réalisateurs aux termes des conventions et marchés.

### 3. INTÉRÊT D'UN TEL CONTRAT

Nous avons vu que le contrat **tous risques chantier ou tous risques montage essais** intervient pour la réparation des dommages matériels que subirait les ouvrages en cours de construction. Il n'en demeure pas moins que le maître d'ouvrage, indépendamment de cette prise en charge des dommages directs, subira des préjudices financiers liés au report de la date d'achèvement (report des encaissements, intérêts supplémentaires sur capitaux investis, suivant la nature de l'opération pertes de loyers anticipés, pertes d'exploitation anticipée, etc.).

C'est donc l'objet de cette extension «pertes financières» que de couvrir ces préjudices, dont les postes assurés devront être définis au sein du contrat tous risques chantier ou tous risques montage essais.

### 4. MONTANT DES GARANTIES

La garantie sera acquise à hauteur du capital déterminé par le maître d'ouvrage en fonction des postes assurés.

### 5. FRANCHISE

La garantie est toujours assortie d'une franchise exprimée en nombre de jours de retard (exemple : 30 jours).

Une franchise complémentaire en **euros** peut être également introduite.

### 6. PÉRIODE DE L'INDEMNISATION

La période d'indemnisation fixée au contrat sera celle comprise entre la date prévisionnelle d'achèvement des travaux et la date reportée du temps nécessaire à la réparation des ouvrages. Une période maximum sera définie (6 mois, 12 mois, 18 mois).

### 7. EXCLUSIONS

Les exclusions principales sont identiques à celles prévues aux termes du contrat **tous risques chantier ou tous risques montage essais**.

Sont toujours exclues les pertes financières consécutives à un retard qui n'a pas de lien de causalité direct avec un dommage couvert par l'assurance **tous risques chantier ou tous risques montage essais**.

Sont par exemple, exclues des garanties, les conséquences financières liées aux aléas suivants :

- une défaillance d'entreprise ;
- un retard lié à une décision de l'autorité publique ou à une modification du projet.

## **8. PRIME D'ASSURANCE**

La prime d'assurance dépend :

- de la nature et de l'importance des travaux ;
- de la durée de ces derniers ;
- du montant de la franchise ;
- du capital assuré.

## D – ASSURANCE INCENDIE EXPLOSION EN COURS DE CONSTRUCTION

### 1. SOUSCRIPTION AU CONTRAT

À défaut de souscription d'un contrat **tous risques chantier**, le maître d'ouvrage peut, en cours de construction, souscrire un contrat **incendie explosion**.

### 2. INTÉRÊT D'UN TEL CONTRAT

En phase chantier, les entreprises sont juridiquement responsables de l'ensemble des désordres qui affectent les ouvrages. Elles doivent livrer ces derniers tels qu'ils sont prévus aux pièces marchés et dans les délais contractuels impartis.

Il n'en demeure pas moins qu'à la suite d'un sinistre important (incendie, foudre ou explosion) le maître d'ouvrage peut se trouver confronté à des difficultés liées à la réparation des dommages, tels que :

- la défaillance d'un entrepreneur responsable ;
- la responsabilité d'un entrepreneur que l'on découvre non assuré ou insuffisamment assuré lors d'un sinistre ;
- le partage délicat des responsabilités entre plusieurs intervenants donnant lieu à des conflits entre experts et assureurs.

Autant de difficultés qui, lorsqu'elles surviennent ne manqueront pas d'entraîner diverses conséquences fâcheuses sur le bon déroulement d'une opération de construction (exemples : surcoûts, retard dans les délais de livraison, etc.).

Dans le cas particulier d'une opération sur ouvrage existant, le montant du capital assuré **sur existant** au titre d'une assurance **tous risques chantier**, est toujours limité : cette insuffisance est palliée par la souscription d'une assurance **incendie explosion** qui s'appliquera à hauteur de la valeur réelle de l'existant et des travaux.

Dans cette hypothèse, si l'intérêt d'une assurance **tous risques chantier** demeure, elle ne comportera pas la couverture des risques **incendie explosion**.

### 3. NATURE DES GARANTIES

L'objet de ce contrat est de garantir les dommages causés par **incendie explosion** et **catastrophes naturelles** aux ouvrages en cours de construction et si nécessaire à l'existant sur lequel sont réalisés les travaux.

L'assureur pourra renoncer à un recours à l'encontre des constructeurs **au-delà** des garanties personnelles d'assurance dont ils seraient titulaires au jour du sinistre.

### 4. MONTANT DES GARANTIES

Les garanties seront acquises en valeur à neuf sur la base de la surface hors œuvre brute des ouvrages, déclarée par le souscripteur.

### 5. FRANCHISE

La franchise est en général inférieure à celle du contrat **tous risques chantier**.

### 6. PRIME D'ASSURANCE

Elle est calculée au m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, la surface en sous-sols étant comptée pour moitié.

# E – ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE MAÎTRE D'OUVRAGE

## 1. OBJET DE LA GARANTIE

### Définition

Ce contrat garantit l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en vertu du droit commun, articles 1382 à 1386 du Code civil français, du fait des dommages, corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers du fait de l'opération de construction désignée au contrat, pendant toute la durée de son exécution.

Par tiers, il faut entendre toutes personnes autres que le maître d'ouvrage, ainsi que les « avoisinants », c'est-à-dire les biens immobiliers préexistants au voisinage desquels le maître d'ouvrage fait réaliser son opération de construction et dont il n'est ni propriétaire, ni locataire.

- Le maître d'ouvrage est généralement le seul bénéficiaire des garanties souscrites ;
- Ce contrat protecteur des intérêts du maître d'ouvrage en phase travaux n'a pas vocation à remplacer le contrat **responsabilité civile promoteur** dont les garanties sont plus étendues.

### Souscription

Ce contrat est souscrit opération par opération. La cotisation est payable au début du chantier et fait l'objet d'une révision au moment de la régularisation en fonction du coût final du chantier.

Ce contrat est rarement souscrit seul, il est très souvent adossé à une garantie **tous risques chantier**.

## PRINCIPALES EXCLUSIONS

Outre les exclusions générales, reste formellement exclus des garanties :

- les conséquences d'engagements exorbitants pris par l'assuré, pour la seule part excédant celle à laquelle il serait tenu en vertu des textes légaux, du droit commun ou des usages de la profession ;
- les simples désordres qui, selon les usages de la profession, entrent dans les frais de chantier ;
- les réclamations relatives : au permis de construire et à son défaut d'observation, à la non-conformité des travaux avec le permis, les règlements et autorisations de voirie et/ou d'urbanisme et notamment aux responsabilités, quelle qu'en soit la nature, encourues directement ou indirectement du fait de travaux entrepris délibérément avant que ne soient obtenues les autorisations administratives nécessaires préalables et spécialement de démolir, autorisation de division, permis de construire, dans la mesure où les dommages auraient pour cause les faits ayant motivé le refus ou la suspension de ces autorisations ;
- toute responsabilité encourue du fait de la non-conformité de l'ouvrage avec le devis descriptif ou toute autre pièce écrite décrivant l'ouvrage ;
- toutes réclamations ou litiges relatifs :
  - au prix de vente et/ou d'acquisition des immeubles faisant l'objet de l'opération de construction,
  - aux charges d'exploitation et de fonctionnement des immeubles faisant l'objet de l'opération de construction,
  - aux modifications du programme de construction initial, tant pour ses conséquences techniques sur l'opération de construction que pour ses conséquences financières vis-à-vis de l'assuré,
  - les conséquences pécuniaires d'un retard dans l'exécution des travaux ou la

- livraison de l'ouvrage ;
- les conséquences des engagements contractuels souscrits à l'égard des acquéreurs et/ou des constructeurs ;
- les dommages causés par une pollution provenant de gaz, vapeurs, fumées, rejets d'eaux résiduaires, effluents et résidus sauf en ce qui concerne les conséquences immédiates, soit d'un bris accidentel d'installation, soit d'une fausse manœuvre ;
- la responsabilité de l'assuré issue des dommages inhérents à l'exécution d'une opération de construction et, notamment, les troubles de voisinage causés par des nuisances engendrées par les nécessités d'accès au chantier ou par la réalisation de celui-ci, tels que : bruits, dégagements de fumée, vapeurs, poussières sauf si ces troubles sont causés de façon accidentelle c'est-à-dire fortuite, soudaine et extérieure à la volonté de l'assuré pour autant que toutes les mesures nécessaires aient été prises pour prévenir et limiter les dommages ;
- les pénalités, astreintes, amendes et les frais qui en résultent.

### Durée de la garantie

Les garanties s'appliquent par chantier lorsque le fait générateur survient pendant la durée des travaux jusqu'à leur achèvement ou leur date de réception.

Le délai subséquent des garanties déclenché par la réclamation est au maximum de 5 ans après la date prévisionnelle de fin de travaux indiquée par l'assuré, tel qu'instauré par l'article 80 de la loi « sécurité financière » du 1<sup>er</sup> août 2003 porté à 10 ans, si celui-ci est une personne visée au décret d'application de la loi précitée paru au *Journal officiel* du 28 novembre 2003, sauf cas de non paiement de cotisation.

### Montant des garanties et franchises

#### Montant des garanties

Les limites maximales d'engagement de l'assureur correspondant à des montants de garanties (voir ci-dessous à titre purement indicatif, un exemple de tableau des garanties et franchises). Ces montants sont le plus souvent exprimés en valeurs épuisables pour toute la durée des garanties concernant l'opération de construction.

#### Franchise

Pour chaque sinistre, il est généralement appliqué une franchise. Le montant de la franchise restera à la charge personnelle de l'assuré.

Tableau des garanties et franchises (exemple présenté à titre purement indicatif)

Nature des garanties	Montant des garanties	Franchise par sinistre
Tous dommages confondus par chantier :	3 000 000 d'euros	
<b>dont</b>	<b>dont</b>	
Dommages corporels	3 000 000 d'euros	Néant
Dommages matériels et immatériels consécutifs à des dommages matériels	800 000 euros pour les dommages matériels et immatériels consécutifs à des dommages matériels	1 000 euros
Dommages immatériels non consécutifs à des dommages corporels matériels	200 000 euros pour les dommages immatériels non consécutifs à des dommages corporels ou matériels	1 000 euros

# ASSURANCES DÉCENNALES

## A – ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

### 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Ce contrat à **caractère obligatoire** doit être souscrit par le maître d'ouvrage ou son mandataire, avant même le démarrage des travaux.

Cette souscription implique une étude préalable à partir d'un dossier qui devra comprendre :

- la proposition d'assurance complétée ;
- le rapport d'étude des sols ;
- le descriptif technique des travaux ou CCTP ;
- les plans (situation, masse, coupes, façades, etc.) ;
- la convention de contrôle ;
- le rapport initial solidité du contrôleur technique ;
- le devis estimatif par lot, honoraires compris ;
- la liste des constructeurs déjà désignés (architecte, maître d'œuvre, etc.) ;
- le planning des travaux.

Le « dossier technique » devra ensuite être complété par les documents suivants :

- la liste des constructeurs ;
- leurs attestations d'assurance de responsabilité civile décennale :
  - délivrées par les compagnies d'assurance elles-mêmes,
  - valables pour les prestations ou travaux confiés,
  - en état de validité à la date d'ouverture du chantier (DOC) ;
- les certificats de qualification professionnelle des entreprises ;
- le permis de construire ;
- le dossier marché (CCAP – CCTP) ;
- le document CERFA, déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

### 2. CHAMP D'APPLICATION DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE

L'ordonnance du 8 juin 2005 apporte deux nouveautés fondamentales destinées à clarifier le périmètre de l'obligation d'assurance :

#### a) La détermination des ouvrages soumis et non soumis à l'obligation d'assurance

Cette ordonnance a pour objet de préciser le champ d'application de la garantie obligatoire instituée par la loi du 4 janvier 1978 en introduisant le principe selon lequel tous les ouvrages sont soumis à l'assurance obligatoire sauf ceux expressément désignés par la loi :

- le premier alinéa de l'article L. 243-I-1, du Code des assurances, vise une liste d'ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance (exclusions absolues). Il s'agit « des ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, des ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, des ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages » ;
- le second alinéa vise une liste d'ouvrages qui « sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est l'accessoire d'un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance » (exclusions relatives).

Il s'agit des « voiries, des ouvrages piétonniers, des parcs de stationnement, des réseaux divers, des canalisations, des lignes ou câbles et leurs supports, des ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, des ouvrages de

*stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, des ouvrages de télécommunications, des ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement... ».*

Le texte ne comporte pas de définition de cette notion « d'accessoire » que la pratique conventionnelle, les contentieux et la jurisprudence permettront de mieux cerner.

### **b) Le sort des « existants » au regard de l'assurance obligatoire**

L'évolution jurisprudentielle ayant été caractérisée par une extension large de l'obligation d'assurance, notamment à propos des ouvrages existants, il était devenu nécessaire que le législateur intervienne sur le sujet, pour permettre de mieux en clarifier les contours.

La réforme issue de l'ordonnance du 8 juin 2005 a donc consisté à régler également cette question controversée de l'assurance des dommages causés aux ouvrages existants du fait de l'exécution des travaux neufs.

Cette ordonnance indique désormais que « les obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »

Cette double condition cumulative permet désormais d'identifier deux catégories « d'existants » au sens de la loi :

- d'une part, ceux qui, « totalement incorporés dans un ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles », vont de ce fait relever du champ de l'assurance obligatoire ;
- d'autre part, les autres « existants » qui, ne rentrant pas dans cette définition, vont nécessiter la souscription d'une garantie complémentaire spécifique pour couvrir les dommages qu'ils pourraient subir du fait des travaux neufs.

### **3. NATURE ET DURÉE DES GARANTIES**

Son objet est de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages **de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs** au sens des articles 1792 et suivants du Code civil qui :

- compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction ;
- affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendent impropres à leur destination ;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Les garanties s'appliquent pendant les dix années qui suivent la réception des travaux (art. 1792-4-1 du Code civil) avec la particularité suivante durant l'année de parfait achèvement, en cas de sinistre : lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté dans le délai fixé au marché ou, à défaut, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours, son obligation de réparer.

À noter que la garantie pourra s'appliquer aussi pendant la durée des travaux, lorsque, après mise en demeure infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de son obligation de réparer.

La garantie obligatoire ci-dessus pourra être complétée par les garanties dites facultatives :

- garantie de « bon fonctionnement des éléments d'équipement » au sens de l'article 1792-3 du Code civil (biennale) ;
- dommages immatériels consécutifs à des dommages matériels garantis après réception des travaux ;



- si nécessaire, dommages aux existants « divisibles », consécutifs aux travaux neufs après leur réception.

Les garanties complémentaires sont généralement imposées par les assureurs. La jurisprudence a conduit à plusieurs reprises les assureurs à verser des indemnités à ce titre, alors que les garanties complémentaires n'étaient pas souscrites.

#### 4. MONTANT DES GARANTIES

	Garanties	Capitaux assurés
<b>A</b>	Garantie obligatoire (décennale)	Coût total de construction TTC <sup>(1) (2)</sup>
<b>B</b>	Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement au sens de l'article 1792-3 du Code civil (biennale)	En général de 10 % à 15 % du montant en A ci-dessus, avec un maximum
<b>C</b>	Dommages immatériels consécutifs à des dommages matériels garantis par le contrat après réception des travaux	En général de 10 % à 15 % du montant en A ci-dessus, avec un maximum
<b>D</b>	Dommages aux existants « divisibles », si nécessaires	Capital au cas par cas

<sup>(1)</sup> Pour les opérations de construction hors habitation, le montant de la garantie est désormais fixé à hauteur du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage dans la limite de 150 millions d'euros, si l'ouvrage est d'un coût supérieur ou égal à ce montant. Au-delà de 150 millions d'euros, l'assurance devient facultative (décret du 22/12/2008).

<sup>(2)</sup> La garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement de l'opération de construction, endommagés à la suite d'un sinistre, ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens de la loi.

### E – LA GARANTIE DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT NON DESTINÉS À FONCTIONNER APPELÉS AUSSI « ÉLÉMENTS INERTES ».

#### NATURE DE LA GARANTIE :

Cette nouvelle garantie vient pallier un défaut d'assurance provoqué incidemment par la Jurisprudence de la Cour de cassation. A été retiré de la garantie « biennale » ou garantie des éléments d'équipement dissociables (art 1792-3 du code civil) les éléments d'équipement qui ne sont pas dotés d'un mécanisme propre tels que les moquettes, peintures, tissus tendus, cloisons, carrelage collé, parquet, brique de parement, enduit esthétique de façade, pare-vue balcon, à la différence des éléments « non inertes » tels que les portes, fenêtres, VMC, climatisation.

Cette extension vient pallier la Jurisprudence de la Cour de cassation qui, en raison d'une lecture stricte de la loi, avait réservée la garantie biennale aux équipements qui fonctionnent.

#### POINT DE DÉPART DE LA GARANTIE :

La période de garantie commence au plus tôt, sous réserve des dispositions du paragraphe ci-dessous, à l'expiration du délai de parfait achèvement défini à l'article 1792.6 du code civil. Elle prend fin deux années après la réception.

Toutefois, la garantie est acquise pendant le délai de garantie de parfait achèvement, lorsque après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations dans le délai fixé au marché ou, à défaut, dans un délai de 90 jours à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

## 5. FRANCHISE

- Aucune franchise n'est prévue sur la garantie obligatoire (franchise illicite).
- Une franchise est éventuellement possible sur les autres garanties facultatives.

## 6. EXCLUSIONS

**6.1 Pour la garantie décennale obligatoire**, l'assurance ne s'applique pas aux dommages résultant exclusivement :

- du fait intentionnel ou du dol du souscripteur ou de l'assuré. Toutefois la garantie reste acquise aux assurés qui n'ont pas commis le fait intentionnel ou le dol, étant précisé qu'un recours est possible contre l'auteur ;
- des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal ;
- de la cause étrangère.

**6.2 Pour les autres garanties facultatives** (bon fonctionnement des éléments d'équipement, dommages immatériels consécutifs, dommages aux équipements inertes, dommages aux existants « divisibles ») et lorsque l'assuré est le souscripteur au jour du sinistre, sont également exclus des garanties les dommages résultant :

- de l'absence de travaux qui, prévus ou non aux marchés des constructeurs, auraient été nécessaires pour compléter la réalisation de la construction et dont la non-exécution a entraîné les dommages ;
- d'économies abusives imposées aux constructeurs dans le choix des matériaux et/ou procédés de construction et qui sont à l'origine des dommages ;
- de la non-prise en compte des réserves techniques précises notifiées en temps opportun, et au plus tard à la réception des travaux, à l'assuré, par les constructeurs-réalisateurs, les sous-traitants, les fabricants, les négociants, les importateurs et le contrôleur technique.

## 7. DÉCLARATION DU SOUSCRIPTEUR

Le souscripteur doit déclarer à l'assureur :

- en cours de travaux : toute modification importante (changement d'entreprise, modification des travaux déclarés à l'origine, etc.) ;
- en fin de travaux : le montant définitif des travaux et honoraires toutes taxes comprises, en joignant le ou les procès-verbaux de réception des travaux, dont la date va déterminer le point de départ des garanties ;
- le rapport de fin de mission (mission solidité) du contrôleur technique, si un contrôleur technique est intervenu.

## 8. PRIME D'ASSURANCE

La prime d'assurance est déterminée soit par un accord-cadre annuel, soit par chantier. Elle est calculée à partir du montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques toutes taxes comprises, indiqué sur la proposition d'assurance et ajustable en fin de chantier sur la base de l'arrêté définitif des comptes (travaux et honoraires techniques TTC). Si le maître d'ouvrage est fiscalement récupérateur de la TVA pour les travaux qu'il va faire réaliser, la prime pourra être calculée sur la base du coût total hors TVA des travaux et honoraires techniques. Dans ce cas, l'indemnisation des sinistres aura lieu hors TVA.

Il s'agit d'une prime unique versée à l'assureur pour toute la durée des garanties et gérée en capitalisation pour la partie garantie obligatoire décennale du contrat.

## 9. PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES SINISTRES

### 9.1 Procédure de déclaration de sinistre

La déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte 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 de sinistre 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.

À compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants susvisés. Les délais commencent à courir du jour où la déclaration de sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur.

### 9.2 Cas où l'assureur n'est pas tenu de recourir à expertise

Le recours à l'expertise n'est pas préalablement exigé de l'assureur :

- lorsque celui-ci évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 € et considère sa garantie comme immédiatement acquise ;

ou

- en cas de mise en jeu de garantie manifestement injustifiée.

Dans le cas où l'assureur déciderait de ne pas recourir à une expertise, il devra obligatoirement notifier à l'assuré son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée constituée.

À l'occasion de cette notification, l'assureur doit préciser qu'en cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert.

### 9.3 Cas où l'assureur a recours à expertise

Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de **8 jours**, à compter de sa notification, pour récuser l'expert.

→ **Dans les 60 jours maximum** suivant la réception par l'assureur de la déclaration réputée constituée.

**Rapport préliminaire transmis à l'assuré, comportant :**

- description, estimation, mesures conservatoires jugées nécessaires à la **non-aggravation** ;
- éventuellement, mesures conservatoires prises par l'assuré, circonstances, caractéristiques techniques du sinistre.

**L'assureur notifie sa décision à l'assuré.**

S'il y a accord de prise en charge, la notification comporte :

- le montant de l'indemnité couvrant les dépenses en mesures conservatoires nécessaires à la non-aggravation des dommages ;
- les dépenses éventuellement engagées par l'assuré à titre conservatoire ;
- et si possible, le montant de l'indemnité définitive pour réparation complète du dommage, avec communication du rapport définitif.

**Si le délai n'est pas respecté par l'assureur.**

Faute, pour l'assureur, de respecter ce délai de 60 jours et sur simple notification faite à l'assureur, les garanties du contrat jouent pour ce qui concerne le sinistre déclaré.

- Lorsque l'assuré a eu communication du rapport préliminaire mais **n'a pas eu la notification écrite de l'assureur sur la mise en jeu des garanties dans le délai de 60 jours** : l'assuré est autorisé à engager les dépenses nécessaires à la mise en œuvre **des mesures conservatoires devant permettre la non-aggravation des dommages déclarés dans la limite de l'estimation portée dans le rapport préliminaire.**
- Lorsque l'assuré **n'a eu communication ni du rapport préliminaire ni de la notification écrite de l'assureur sur la mise en jeu des garanties** : l'assuré est autorisé à engager les dépenses nécessaires à la mise en œuvre **des mesures conservatoires devant permettre la non-aggravation des dommages sur simple notification faite à l'assureur et dans la limite de l'estimation qu'il en aura faite par lui-même.**

Lorsque l'assureur ne respecte pas le délai fixé, l'indemnité versée est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double de l'intérêt légal.

Si l'instruction du sinistre n'est pas totalement terminée dans le délai des 60 jours, celle-ci va se poursuivre dans les conditions ci-après énoncées.

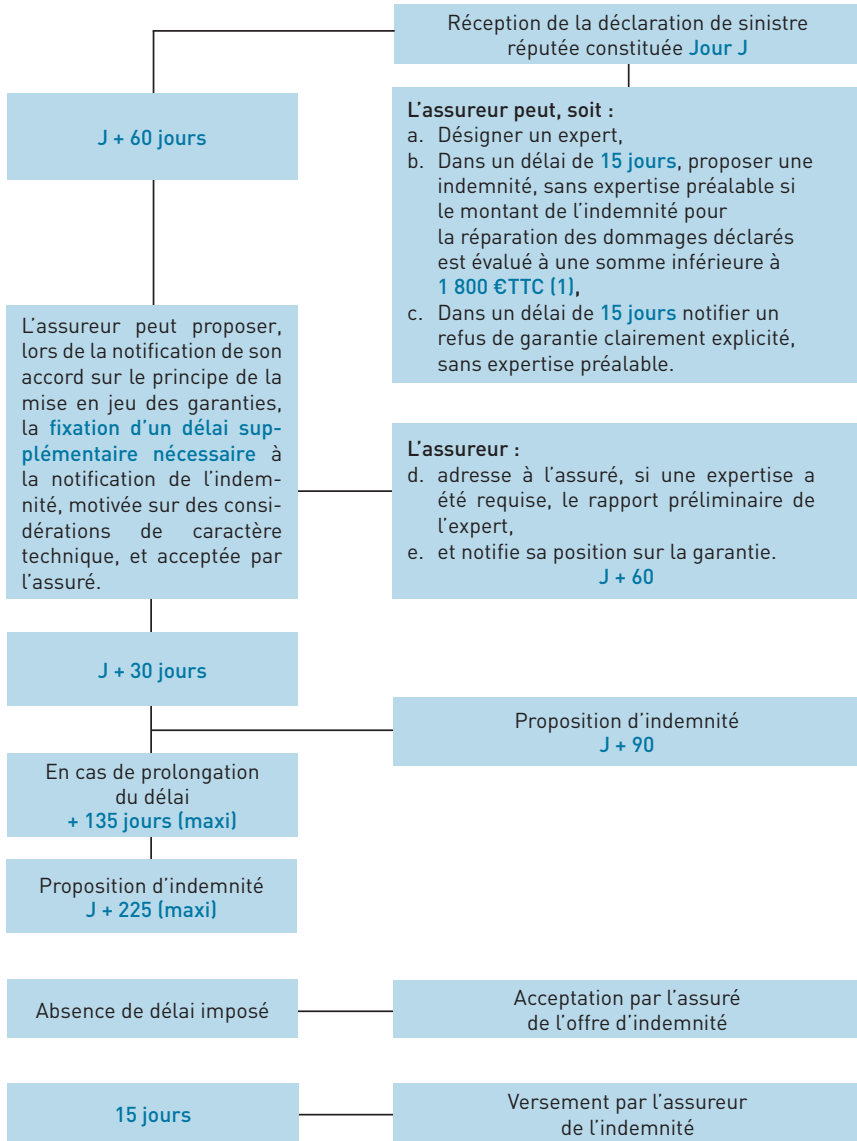
➔ **Dans les 90 jours maximum** suivant la réception par l'assureur de la déclaration de sinistre.

Dans les 90 jours maximum suivant réception par l'assureur de la déclaration réputée constituée	Allongement de ce délai
<p><b>RAPPORT D'EXPERTISE DÉFINITIF</b> comportant : descriptions, estimations, différentes mesures à prendre, travaux à exécuter pour réparation intégrale.</p> <p>Documents transmis à l'assuré : l'assureur notifie à l'assuré la proposition définitive détaillée éventuellement actualisée.</p>	<p>En cas de difficultés exceptionnelles, ou nature ou importance particulière du sinistre, l'assureur pourra proposer un report du délai en se fondant sur des considérations de caractère technique : il précisera le délai supplémentaire nécessaire à la <b>notification de l'indemnité.</b></p> <p><b>Cette dernière</b> en toutes circonstances devra être notifiée à l'assuré dans un <b>délai maximum de 135 jours à compter de la réception de la déclaration : 90+135 = 225 jours.</b></p>

**Si le délai n'est pas respecté par l'assureur.**

- Lorsque l'assuré a eu communication du rapport définitif, mais **n'a pas reçu la proposition d'indemnité de l'assureur** : l'assuré est autorisé à engager les dépenses dans la limite de l'estimation portée sur ledit rapport définitif après notification de l'assureur.
- Lorsque l'assuré **n'a eu communication ni du rapport définitif ni de la proposition d'indemnité de l'assureur** : l'assuré est autorisé à engager les dépenses dans les 15 jours suivant la date de transmission à l'assureur de l'estimation qu'il en aura faite lui-même et dans la limite de cette somme.

## 9.4 LA CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE DOMMAGES OUVRAGE EN CE QUI CONCERNE LA GARANTIE OBLIGATOIRE



(1) ou tout autre montant qui serait fixé par les autorités compétentes

- Les sanctions pour non-respect des délais réglementaires concernent uniquement la garantie obligatoire.

## 9.5 LE VERSEMENT DE L'INDEMNITÉ

Dans les 15 jours suivant la notification d'indemnité par l'assureur.

→ **L'assuré refuse la proposition.**

Si l'assuré estime ne pouvoir différer les travaux, il peut recevoir, **sur demande à l'assureur**, une avance au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  du montant de l'indemnité qui lui a été notifiée par celui-ci.

Cette avance forfaitaire n'est pas revalorisable et doit être versée dans le délai de 15 jours à compter de la demande de l'assuré.

Si ce délai n'est pas respecté, l'assuré est autorisé à engager les dépenses : l'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double de l'intérêt légal.

→ **L'assuré accepte la proposition.**

L'assureur verse l'indemnité dans les 15 jours suivant la réception de cet accord.

# B – GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES OPÉRATIONS NEUVES

## PRÉAMBULE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la RT 2012 s'applique à tous les bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments. La performance énergétique devient désormais une caractéristique essentielle dans la conception et la réalisation des bâtiments, au même titre que la solidité et l'étanchéité.

La réglementation prévoit que le maître d'ouvrage a l'obligation de justifier de la prise en compte de la RT 2012 par la fourniture à l'administration d'une première attestation lors du dépôt du permis de construire, puis d'une seconde à l'achèvement des travaux.

**La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est entrée en vigueur le 18 août 2015.** Elle limite considérablement les possibilités de mise en jeu de la responsabilité décennale des constructeurs en matière de performance énergétique.

Ainsi, est intégré au Code de la Construction et de l'Habitation un article L. 111-13-1 qui précise qu'« en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination mentionnée à l'article L. 111-13 ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. »

Cet article comporte des notions subjectives et non définies, par exemple « coût exorbitant ou usage approprié » qui donneront lieu certainement à de nombreux commentaires et analyses, voire une jurisprudence abondante, mouvante et extensive.

### Conséquences :

Par suite la responsabilité civile décennale des constructeurs et/ou les garanties de la police dommages ouvrage seront vraisemblablement difficiles à mobiliser. Le risque pour les consommateurs- maîtres d'ouvrage est de se trouver privés de garantie, et pour les constructeurs d'être recherchés sur le fondement du droit commun.

### CONCLUSIONS :

**Il est probable que ce texte et les délimitations qu'il apporte amèneront les assureurs à élaborer à moyen terme de nouveaux contrats pour couvrir les défauts de performance énergétique dans le cadre de garanties facultatives.**

Ce nouvel environnement fait apparaître des risques et responsabilités spécifiques vis-à-vis du maître d'ouvrage et des constructeurs, qui ne sont pas aujourd'hui pris en compte par les contrats d'assurances traditionnels (RC professionnelle et décennale des constructeurs, Dommages-ouvrage).

Face à cette situation, Verspieren a mis en place une solution d'assurance spécifique visant à sécuriser la performance énergétique des bâtiments neufs avec la double couverture suivante :

- La garantie de conformité à l'achèvement des travaux sur la base des calculs conventionnels (au sens de la RT 2012) ;
- Puis, après achèvement, une garantie de la performance énergétique fixée sur une base contractuelle.

## 1. SOUSCRIPTION DE LA GARANTIE

Cette garantie ne peut être souscrite qu'en extension à la police Dommages-Ouvrage sachant que la couverture des risques de « conformité à l'achèvement » et de « performance énergétique après achèvement » ne sont pas dissociables. Elle fait l'objet d'un avenant spécifique au contrat Dommages-Ouvrage.

Elle peut être souscrite en même temps que la demande d'assurance Dommages-Ouvrage soit ponctuellement pour une opération de construction déterminée, soit annuellement dans le cadre d'un programme d'assurance Dommages-Ouvrage et CNR applicable à un ensemble de chantiers.

Lorsqu'il s'agit d'un promoteur immobilier la partie « garantie de conformité à l'achèvement » pourra être intégrée au sein du contrat RC Promoteur, pour autant que le volet « garantie de performance contractuel après achèvement » soit bien couvert au sein d'un accord-cadre annuel Dommage-Ouvrage et CNR.

## 2. PRÉSENTATION DE LA GARANTIE

### 2.1 Garantie de conformité énergétique dans le neuf à l'achèvement des travaux (Sur la base des calculs conventionnels)

#### Objet de la garantie

La garantie couvre à l'achèvement des travaux :

- le coût des travaux de mise en conformité nécessaires pour permettre la délivrance d'une attestation de prise en compte de la RT 2012 pleinement conforme ;
- le coût des travaux de réparation nécessaires aux fins d'obtenir la certification du bâtiment et/ou du label visé ;
- les dommages immatériels directement consécutifs aux dits travaux.

#### Conditions et modalités de souscription

La souscription vise les opérations de construction de bâtiments neufs pour autant que le maître d'ouvrage ou le promoteur :

- respecte la procédure d'obtention de la certification ou du label définie par le certificateur ;
- fasse appel avant, pendant et après travaux à un BET thermique y compris pour réaliser une mission de commissionnement (ou « commissioning » en anglais) ;
- confie une mission complémentaire « Th » relative à l'isolation thermique et aux économies d'énergie, à un contrôleur technique ;
- impose aux entreprises dans le CCTP une procédure d'autocontrôle en matière de perméabilité à l'air ;
- fasse procéder à la fin des travaux à un contrôle in situ de perméabilité à l'air par un opérateur autorisé.

### 2.2 Garantie de performance énergétique (GPE) des bâtiments neufs (Sur la base du cahier des charges énergétiques défini pour l'opération)

#### Objet de la garantie

Cette garantie couvre les conséquences pécuniaires de défauts de performance énergétique :

- résultant d'une erreur d'évaluation, de préconisation ou de conception, d'un défaut de suivi ou de coordination des travaux, d'une erreur d'exécution ou d'un défaut du produit mis en œuvre ;
- constatés par rapport à l'objectif de performance énergétique contractuellement défini entre le maître d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les règles et conditions permettant d'atteindre ledit objectif contractuel devront



avoir été formalisées au sein d'un cahier des charges énergétiques établi en fonction des conditions climatiques de référence, de la destination de l'ouvrage et des contraintes d'utilisation ou d'exploitation à respecter.

Sur ces bases, la garantie couvre :

- le coût des travaux de mise en conformité nécessaires à l'atteinte du niveau de performance énergétique défini au cahier des charges énergétiques ;
- les dommages immatériels directement consécutifs aux dits travaux ;
- la prise en charge du surplus de consommation d'énergie au-delà de 10% des objectifs de consommation annuelle validés à l'issue de la période de parfait achèvement.

### **Conditions et modalités de souscription**

Elle est ouverte aux opérations de construction de bâtiments neufs et pour autant que le maître d'ouvrage :

- fasse appel à un BET thermique, chargé de la conception, et du suivi de la réalisation et de la rédaction du cahier des charges énergétiques y compris avec une mission de commissionnement ;
- confie à un contrôleur technique une mission thermique visant l'opération.

**En fin de travaux le maître d'ouvrage doit :**

- avoir installé des appareils de mesure, de contrôle et d'archivage des consommations dans le bâtiment conformément aux préconisations du BET thermique ;
- se faire remettre un carnet de recommandations, mentionnant les entretiens et procédures, le contrat d'entretien ou de maintenance à mettre en place, les comportements à adopter et les contraintes d'usage à respecter pour atteindre les résultats escomptés.

### **Période de garantie**

La garantie commence au plus tôt à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement définie à l'article 1792-6 du Code civil. Elle prend fin à l'expiration d'une période de 5 à 10 ans (selon l'option choisie) suivant la date de réception de l'ouvrage.

## **3. INTÉRÊT D'UNE TELLE GARANTIE**

L'assurance Dommages-Ouvrage est uniquement destinée à couvrir les désordres de nature décennale. Or, un défaut de performance énergétique n'aura pas nécessairement pour origine un dommage couvert par l'assurance décennale.

La garantie de Performance énergétique vient donc utilement compléter le champ de cette assurance Dommages-Ouvrage afin de sécuriser les risques et conséquences issus de défauts thermiques et/ou énergétiques sur une construction.

Tableau des avantages identifiés pour sa souscription

ACTEURS	AVANTAGES GPE
Promoteurs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation de la vente et de l'atteinte de la performance (norme et label)</li> <li>• Commercialisation plus aisée</li> <li>• Prix de vente plus élevé</li> <li>• Justifiés par la rencontre d'une demande utilisateurs croissante: valeur verte et garantie de la performance énergétique</li> </ul>
Propriétaires et/ou gestionnaire de patrimoines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts d'exploitation et de maintenance diminués sur le long terme</li> <li>• Meilleure rentabilité (loyers supérieurs)</li> <li>• Sécurisation de l'annexe environnementale</li> <li>• Prévention des sinistres donc évitement de la perte de valeur patrimoniale ou de loyers sur la durée (décennale)</li> </ul>
Utilisateurs/Occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facture énergétique améliorée</li> <li>• Confort et bien-être mieux sécurisé (tertiaire et logement)</li> </ul>

#### 4. MONTANT DES GARANTIES

- La « garantie de conformité à l'achèvement » est accordée à hauteur de : 250 000 € épuisables
- Pour la « garantie de performance énergétique après achèvement », le montant de la garantie est de : 10% du coût de construction sans pouvoir excéder 1 500 000 € épuisables dont :
  - 500 000 € pour les Dommages Immatériels Consécutifs.
  - 500 000 € pour le surplus de consommation

#### 5. FRANCHISES

**Garantie de conformité à l'achèvement :**

- Pour les travaux de réparation et les dommages immatériels consécutifs : 5 000 € par sinistre.

**Garantie de performance énergétique après achèvement**

- Pour les travaux de réparation et les dommages immatériels consécutifs : 5 000 € par sinistre ;
- Pour le surplus de surconsommation : 10 % de la valeur garantie.

#### 6. PRIME D'ASSURANCE

La prime d'assurance dépend :

- de la nature, de l'importance des travaux ;
- de la destination de l'ouvrage (bureaux, logement, etc.) ;
- de la durée de garantie choisie (option à 5 ou 10 ans) ;
- du niveau de la performance énergétique contractuellement attendu et des conditions prévues pour l'atteindre (caractéristiques techniques du programme de construction, processus de management de la qualité mis en œuvre).

# C – ASSURANCE DÉCENNALE CONSTRUCTEUR NON-RÉALISATEUR

## 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Le contrat d'assurance « **constructeur non-réalisateur** » ou encore CNR est une assurance de **responsabilité décennale obligatoire**.

Il est particulièrement destiné aux personnes suivantes :

- maître d'ouvrage ;
- mandataire du maître d'ouvrage ;
- promoteur immobilier.

Et, d'une manière générale, à toute personne :

- qui fait construire ou rénover un bien immobilier pour vente en l'état futur d'achèvement ;
- qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a fait construire ;
- ou encore qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage (exemple: mission de maîtrise d'ouvrage déléguée).

Ce contrat est habituellement souscrit en même temps que le contrat **dommages ouvrage**.

## 2. NATURE ET MONTANT DES GARANTIES

	Garanties	Capitaux assurés
<b>A</b>	Garantie obligatoire (décennale)	Coût total de construction TTC <sup>(1) (2)</sup>
<b>B</b>	Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement au sens de l'article 1792-3 du Code civil (biennale)	En général de 10 % à 15 % du montant en A ci-dessus, avec un maximum
<b>C</b>	Dommages immatériels consécutifs à des dommages matériels garantis par le contrat après réception des travaux	En général de 10 % à 15 % du montant en A ci-dessus, avec un maximum

<sup>(1)</sup> Pour les opérations de construction hors habitation, le montant de la garantie est désormais fixé à hauteur du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage dans la limite de 150 millions d'euros si l'ouvrage est d'un coût supérieur ou égal à ce montant. Au-delà de 150 millions d'euros, l'assurance décennale devient facultative (décret du 22/12/2008).

<sup>(2)</sup> La garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement de l'opération de construction endommagés à la suite d'un sinistre, ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens de la loi.

## 3. FRANCHISE

- Il est prévu au contrat une franchise par sinistre de l'ordre de 1 500 € à 2 000 € indexés.
- À noter que cette franchise n'est pas opposable à la victime du dommage.

## 4. EXCLUSIONS

Elles sont identiques à celles stipulées sur le contrat **dommages ouvrage** avec déchéance de tout droit en garantie en cas d'inobservation des règles de l'art. Cette déchéance n'est pas opposable aux bénéficiaires des indemnités.

## 5. PRIME D'ASSURANCE

Comme pour le contrat **dommages ouvrage**, la prime d'assurance est déterminée, soit par accord-cadre annuel, soit par chantier. Elle est calculée sur le montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques toutes taxes comprises indiqué sur la proposition d'assurance et ajustable en fin de chantier sur l'arrêté définitif des comptes (travaux et honoraires techniques toutes taxes comprises). La prime d'assurance qui s'entend pour toute la durée des garanties est gérée en capitalisation.

## 6. SINISTRES

En cas de mise en cause amiable ou judiciaire de l'assuré, ce dernier régularisera une déclaration de sinistre auprès de l'assureur.

Il est à noter qu'une déclaration de sinistre amiable faite en **dommages ouvrage** ne constitue pas par elle-même une mise en cause du constructeur non réalisateur sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil.

Par contre, toute mise en cause amiable ou judiciaire dirigée contre le constructeur non réalisateur sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil devra faire l'objet d'une déclaration de sinistre au titre de la police décennale constructeur non-réalisateur.

La déclaration de sinistre, au titre de la garantie CNR, n'est pas assujettie aux délais d'instruction de la Dommages Ouvrage

# D – ASSURANCE COMPLÉMENTAIRE COLLECTIVE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

## PRÉAMBULE

Cette assurance (anciennement intitulée : «complémentaire de groupe») a pour but d'accorder aux constructeurs, conformément à l'article R. 243-1 du Code des assurances une couverture complémentaire d'assurance de responsabilité décennale obligatoire par un «contrat collectif de responsabilité décennale» (CCRD).

Ce contrat intervient exclusivement en complément et après épuisement du montant de garantie délivré sur chacune des assurances individuelles de responsabilité décennale dont les constructeurs sont titulaires.

Pour chaque chantier important, les assureurs des polices individuelles de responsabilité décennale exigent aujourd'hui la souscription de cette assurance complémentaire de responsabilité décennale avant même d'accepter de délivrer un premier niveau de garantie à leurs assurés constructeurs.

La vocation de ce contrat collectif est de permettre aux constructeurs de justifier au-delà des limites de leur propre contrat individuel, l'existence d'une couverture d'assurance responsabilité décennale obligatoire jusqu'à hauteur du coût total de construction (pouvant être limité à 150 millions d'euros pour des opérations de construction **hors habitation** égales ou supérieures à ce montant).

## 1. SOUSCRIPTEUR

La personne physique ou morale désignée sous ce nom aux Conditions particulières qui souscrit le contrat, tant pour son compte que pour celui des personnes qui lui ont donné mandat à cet effet, et qui s'engage au paiement de la totalité de la cotisation afférente à l'opération de construction.

En principe, le souscripteur est aujourd'hui le maître d'ouvrage lui-même, qui sera amené à souscrire ce type de contrat s'il y a lieu pour son compte, mais également et surtout pour le compte des différents constructeurs assujettis à l'obligation d'assurance de responsabilité décennale.

## 2. ASSURÉS

Les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption édictée par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil, y compris parfois les sous-traitants, et qui participent à la réalisation de l'opération de construction.

## 3. FONCTIONNEMENT DES GARANTIES

Les garanties :

- s'appliquent à l'opération de construction désignée dans les Conditions particulières du contrat ;
- sont délivrées chantier par chantier, le plus souvent associées à la souscription d'une assurance **dommages ouvrage**. Les assureurs imposent la mise en place d'un contrat collectif de responsabilité décennale dès lors que le coût total du chantier est supérieur ou égal à 15 millions d'euros hors taxes (recommandations FFSA du 18 décembre 2008) ;
- ont pour but d'accorder aux assurés un montant de garantie obligatoire (conformément aux articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des assurances) jusqu'à hauteur du coût total de construction déduction faite d'une « franchise absolue » égale, pour chaque assuré, au montant total de la garantie obligatoire prévue sur son contrat individuel de responsabilité décennale (1<sup>ère</sup> ligne) ;
- s'appliquent pour autant que chaque constructeur puisse justifier, avant l'ouverture du chantier, d'une assurance individuelle de responsabilité

décennale obligatoire (en 1<sup>ère</sup> ligne) le couvrant par le biais d'une attestation d'assurance spécifique délivrée par son assureur sur laquelle devront figurer les informations suivantes :

- le nom du maître d'ouvrage,
- le nom de l'opération et l'adresse du chantier,
- la date d'ouverture du chantier (DOC),
- le montant global de l'opération (travaux et honoraires techniques TTC),
- la nature et le montant du lot traité,
- la mention de l'abrogation de la règle proportionnelle des capitaux,
- le montant de la garantie obligatoire par sinistre qui, selon les recommandations de la FFSA du 18 décembre 2008, devra au minimum être égal à :

→ **10 millions d'euros** pour le/les constructeurs locataires d'ouvrage dont les marchés concernent la réalisation de travaux de structure et le gros-œuvre,

→ **6 millions d'euros** pour le/les constructeurs locataires d'ouvrage dont les marchés concernent la réalisation de travaux objet des autres corps d'état,

→ **3 millions d'euros pour :**

- **les professionnels de la maîtrise d'œuvre**, locataires d'ouvrage (architectes, bureaux d'études techniques, ingénieurs conseils, économistes de la construction, maîtres d'œuvre de conception ou de réalisation, coordinateurs de chantier...),
- le bureau de contrôle technique,
- les autres constructeurs non réalisateurs (promoteur, maître d'ouvrage délégué...);
- les garanties ne jouent que lorsque les conséquences pécuniaires d'un sinistre excèdent pour un assuré, le montant de garantie prévu par son contrat individuel de responsabilité décennale ;
- les garanties s'exercent après épuisement des montants de garanties dont chaque constructeur dispose dans son assurance de responsabilité décennale individuelle.

#### 4. NATURE DE LA GARANTIE

L'assurance a pour objet de garantir le paiement des travaux de réparation de l'opération de construction à la réalisation de laquelle l'assuré a contribué, lorsque la responsabilité de ce dernier est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil à propos des travaux de construction et dans la limite de cette responsabilité.

#### 5. POINT DE DÉPART ET DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie prend effet à la date de la réception de l'opération de construction et prend fin à l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception.

#### 6. ÉPUISEMENT ET RECONSTITUTION DE LA GARANTIE

- Le montant de la garantie sera automatiquement réduit des sommes versées en cas de sinistre, de telle sorte que l'assureur ne puisse jamais être engagé au-delà de ce montant pour l'ensemble des sinistres survenant pendant la durée de la garantie.
- Toutefois, le montant de cette garantie pourra être reconstitué sur demande de l'assuré ou toute personne ayant un intérêt à la conservation de la construction, sous condition du versement d'une cotisation dont le montant sera fixé par un avenant.

#### 7. INTÉRÊT D'UN TEL CONTRAT

Compte tenu de la disparition des formules d'assurances du type police unique de chantier (PUC), ainsi que des seuils et limites contractuels de couverture prévus systématiquement sur tous les contrats individuels de responsabilité décennale du marché, c'est aujourd'hui le seul moyen pour les constructeurs d'obtenir une garantie de responsabilité décennale au sens des articles 1792 et 1792-2 du Code

civil, à hauteur du coût total de construction.

## 8. MONTANT DE LA GARANTIE

À concurrence du coût total prévisionnel de construction, tel qu'il a été déclaré par le souscripteur, qui peut être limité à 150 millions d'euros pour les chantiers hors habitation dépassant ce montant.

## 9. FRANCHISE ABSOLUE

Elle correspond au montant de garantie dont dispose chaque constructeur (en 1<sup>ère</sup> ligne ) au titre de son assurance de responsabilité décennale individuelle.

**ATTENTION : à la nécessité de justifier au préalable, à l'ouverture du chantier, une assurance individuelle de responsabilité décennale de chaque constructeur ne comportant pas application de la règle proportionnelle du fait du coût du chantier et pour un montant minimum de garantie qui est imposé contractuellement.**

## 10. PRIME D'ASSURANCE

Elle dépend :

- de la nature des travaux à assurer ;
- du montant total de la construction ;
- du montant de la garantie dont dispose chaque constructeur dans son assurance de responsabilité décennale individuelle avec abrogation à la règle proportionnelle de capitaux.

# E - POLICE UNIQUE DE CHANTIER

## 1. SOUSCRIPTION DU CONTRAT

Cette formule d'assurance regroupe dans une seule et même police les garanties suivantes en deux volets.

### 1.1 Volet assurance de dommages

L'assurance dommages ouvrage.

### 1.2 Volet assurance de responsabilité et garanties complémentaires

Au bénéfice du maître d'ouvrage et/ou du maître d'ouvrage délégué: **décennale constructeur non réalisateur.**

Au bénéfice des constructeurs réalisateurs: **responsabilité civile décennale et garanties complémentaires.**

- Architecte.
- Bureau d'études techniques.
- Entrepreneurs.
- Sous-traitants de ces locuteurs d'ouvrage.

## 2. NATURE ET MONTANT DES GARANTIES

Les garanties et leurs montants seront identiques à ceux précédemment analysés au chapitre **dommages ouvrage.**

## 3. FRANCHISE PAR SINISTRE

### 3.1 Volet dommages

L'assurance **dommages ouvrage**:

- sans franchise sur la garantie obligatoire ;
- franchise éventuelle sur les autres garanties facultatives.

### 3.2 Volet responsabilité

**Décennale CNR**: ..... de l'ordre de 1 500 €

**Responsabilité civile décennale des constructeurs réalisateurs** :

- Architecte et BET ..... de l'ordre de 1 500 € à 3 000 €
- Entreprises (fondations, gros-œuvre, étanchéité et façades rideaux) ..... de l'ordre de 15 000 €
- Autres entreprises..... de l'ordre de 8 000 €

## 4. EXCLUSIONS

**Dommages ouvrage**: exclusions identiques à celles précédemment analysées au chapitre **dommages ouvrage.**

**Décennale constructeur non réalisateur**: exclusions identiques à celles précédemment analysées au chapitre **décennale constructeur non réalisateur.**

**Responsabilité civile décennale des constructeurs réalisateurs (architectes, BET, entreprises)**: les exclusions seront identiques à celles habituellement prévues sur les polices personnelles desdits constructeurs.

## 5. PRIME D'ASSURANCE

La prime d'assurance sera réglée dans sa totalité par le souscripteur, à savoir le maître d'ouvrage.

Toutefois, une partie importante de cette prime correspond à l'assurance des constructeurs réalisateurs. En conséquence, le maître d'ouvrage doit « reporter » sur lesdits constructeurs cette partie de la prime.



Pour ce faire, il devra, dès l'appel d'offres, insérer une clause dans les pièces selon laquelle il se réserve la possibilité de souscrire une **police unique de chantier** à laquelle les constructeurs auront l'obligation d'adhérer. Cette clause imposera aux constructeurs d'indiquer dans leurs prix, le coût toutes taxes comprises de l'assurance de **responsabilité civile décennale** et garanties complémentaires.

Bien entendu, si la souscription de la **police unique de chantier** est effective, elle devra être stipulée aux conventions et marchés ou par voie d'avenant, en précisant la partie de prime transférée à la charge de chaque intervenant :

- soit par déduction des marchés et conventions de l'équivalent des primes d'assurance personnelles indiquées par les constructeurs au maître d'ouvrage ;
- soit par application d'un barème avec déduction des situations d'honoraires et de travaux ou déduction directe sur travaux et honoraires comme ci-dessus indiqué.

## 6. SINISTRES

Pour le maître d'ouvrage et les propriétaires successifs, la procédure sera identique à celle décrite au chapitre **dommages ouvrage**.

L'assureur n'aura pas à exercer de recours contre les constructeurs réalisateurs, sauf dans le cadre de leurs franchises, dont il est à noter qu'elles ne sont pas opposables aux bénéficiaires du volet **dommages ouvrage** du contrat.

### ATTENTION

Ce type d'assurance, utilisée auparavant pour les chantiers importants, n'est dorénavant plus proposée par les assureurs construction.

Aujourd'hui, cette ancienne formule d'assurance a été remplacée par le montage d'assurance suivant : une assurance dommages ouvrage et CNR accompagnée d'un « contrat collectif de responsabilité décennale », destinée à compléter le niveau des couvertures délivrées par les contrats individuels de responsabilité décennale obligatoire de chacun des constructeurs.

## CHAPITRE IV

# LE MAÎTRE D'OUVRAGE À L'ÉTRANGER

Construire au-delà des frontières et protéger son investissement peut constituer un défi face à la diversité des contextes culturels, géopolitiques, législatifs et contractuels ainsi que des techniques et procédés de construction.

Cette diversité se traduit par une étendue de risques très variable d'un pays à l'autre : risque juridique, financier, politique, lié aux défauts et vices de la construction, aux événements naturels, etc.

L'examen comparatif des régimes d'assurance construction ne permet pas, à lui seul, de déterminer une ligne unique qui régirait la protection du consommateur contre l'ensemble de ces risques.

Cependant, déjà au sein de l'Europe, plusieurs modèles peuvent être mis en avant :

- Les pays du « tout législatif » qui instituent une obligation d'assurance à la charge des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage : la France, l'Italie, l'Espagne, etc.
- Les pays où il n'y a pas d'obligation légale d'assurance contre les vices de construction, l'assurance étant cependant d'usage répandu : Autriche, Belgique, Luxembourg, etc. ;
- Les pays où l'assurance construction n'est ni obligatoire, ni d'usage courant : Grèce, Pologne, Portugal, etc. ;
- Les pays où les régimes de responsabilité comme les couvertures assurantielles correspondantes sont totalement ou principalement contractuels : Royaume-Uni, Finlande, Danemark, Allemagne, etc.

Il est également à noter que des pays aussi vastes que la Chine ou les Etats-Unis présentent une variété assurantielle au sein même de leurs états ou provinces.

**En complément de la législation locale et des pratiques d'assurance et de réassurance, Verspieren est en mesure de proposer un plan complet de protection, que ce soit pour une opération unique dans un pays donné, ou pour un ensemble d'opérations sur une territorialité plus vaste.**

Verspieren dispose en outre de son propre réseau de partenaires, **Verspieren International**, dont les membres, choisis par Verspieren, sont reconnus dans leur pays pour leur expertise technique et connaissance des réglementations et des pratiques des marchés locaux. Avec l'assistance de ses partenaires, Verspieren sait placer les risques auprès de compagnies d'assurance et de réassurance qui apportent des garanties solides et pérennes.

Que ce soit en phase de conception, en phase de réalisation ou d'exploitation d'une construction située hors de France, Verspieren peut mettre en place des produits d'assurance sur mesure et appropriés aux besoins des maîtres d'ouvrage:

- **Avant réception des travaux :**  
garanties tous risques chantier, tous risques montage essais

Ce type de couverture apporte toutes les garanties nécessaires pendant la réalisation des travaux, et jusqu'à un ou deux ans après la réception si des garanties optionnelles de « maintenance » sont souscrites.

Il peut également délivrer des garanties à des ouvrages existants et couvrir des pertes financières en cas de retards dans les travaux.

Le maître d'ouvrage peut en outre bénéficier d'une garantie de responsabilité civile pour des dommages qu'il causerait à des tiers du fait de ses travaux.

- **Après réception des travaux :**  
garanties dommages « longue durée » couvrant les défauts de solidité-stabilité ou étanchéité engageant la responsabilité des constructeurs.

Cette garantie, aussi appelée IDI ou Inherent Defect Insurance, ressemble, sur le principe, à la Dommages Ouvrage française, puisqu'elle protège le maître d'ouvrage et les propriétaires successifs pendant une durée de dix ans après réception. Bien que souvent méconnue localement, elle peut facilement être mise en place dès lors que la construction a été suivie par un contrôle technique indépendant. L'assurance IDI contribue ainsi à l'obtention d'une construction de qualité et aux standards reconnus.

Les garanties proposées par Verspieren qui accompagne les maîtres d'ouvrage à l'étranger permettent non seulement de répondre aux obligations locales d'assurance, lorsque nécessaire, mais également de protéger efficacement un investissement et un patrimoine dans un environnement éloigné, parfois méconnu et souvent exposé.

## CHAPITRE V

# AUTRES ASSURANCES

Diverses autres polices d'assurance peuvent être souscrites suivant les besoins, comme par exemple :

## A – ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLES

Cette assurance est requise pour couvrir les risques liés à l'immeuble tels que l'incendie, l'action de la foudre, l'explosion ou encore le dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Les garanties légales du type catastrophe naturelle, catastrophe technologique ou encore attentat y seront associées. Il pourra également être prévu d'autres garanties telles que : les événements naturels (exemples : tempête, grêle, poids de la neige sur les toitures), ou encore le vol et/ou les actes de vandalisme, le bris de glaces, etc.

## B – ASSURANCE MULTIRISQUES BULLE DE VENTE, BUREAU DE VENTE ET/OU APPARTEMENT TÉMOIN

La prime d'assurance est fonction du capital assuré sur contenu et des moyens de protection.

Il sera nécessaire d'être vigilant sur les moyens de protection en sécurité contre le vol : volets, serrures, alarme...

## C – ASSURANCE MULTIRISQUES LOTS INVENDUS

Une fois l'ouvrage achevé, le maître d'ouvrage peut rester propriétaire de certains lots invendus : boxes, surfaces commerciales, appartements, bureaux.

Après achèvement, l'immeuble devra être assuré en **multirisques immeuble** par le syndic de copropriété.

Le maître d'ouvrage a la qualité d'assuré pour les millièmes dont il reste propriétaire.

Il pourra cependant souscrire une assurance **multirisques lots invendus** afin de pallier les insuffisances ou absences de garanties que pourrait révéler l'assurance **multirisques** de l'immeuble (exemple : vol en partie privative, incendie pour les aménagements mobiliers.)

La prime d'assurance est fonction du nombre et de la nature des lots assurés. Elle sera annuellement réduite, supprimant les lots vendus au cours de l'exercice. Le contrat est résilié à la date de la vente du dernier lot.

## D- LA GARANTIE REVENTE OU PERTE SUR REVENTE

### 1- OBJET DE CETTE GARANTIE

Cette garantie est un outil de promotion des ventes utilisé par les promoteurs dans les phases de difficulté économique.

L'objectif est de faciliter la vente des biens immobiliers en gommant pour le futur acquéreur le risque économique d'un retournement de sa situation financière personnelle. C'est donc un produit d'assurance dédié à la protection de l'investissement des acheteurs en les mettant à l'abri d'une perte financière lors de la revente d'un bien immobilier en cas d'imprévu.

### 2- NATURE DES ÉVÉNEMENTS GÉNÉRATEURS IMPRÉVUS :

- divorce ou dissolution du PACS (Pacte civil de Solidarité) ;
- décès accidentel ou non, selon l'option choisie ;
- licenciement économique ou non, selon l'option choisie ;
- invalidité accidentelle ou non, selon l'option choisie ;
- mutation professionnelle ;
- liquidation judiciaire pour les TNS ;
- naissances multiples.

### 3- Nature et durée de cette garantie :

La garantie peut intervenir quel que soit la destination de l'investissement : résidence principale, résidence secondaire, et investissement locatif.

Elle couvre le risque de moins-value immobilière engendrée par l'urgence de la vente et prend en charge la différence entre le prix d'achat TTC et le prix de revente TTC du bien payé par le nouvel acquéreur, et ce jusqu'à 15 à 20 % du prix d'achat, dans la limite d'un plafond de 20 à 50 000 €.

Le contrat est conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction par année au-delà de cette première période. La garantie à quant à elle une durée ferme de 5 ans ou 9 ans pour les investissements locatifs.

### 4- Délai de carence

4, 6 ou 12 mois selon l'événement garanti (sauf cause accidentelle ou invalidité accidentelle)

### 5 - PRIME D'ASSURANCE

La prime est le plus souvent unique, par lot, sous forme d'un forfait. Elle est en général assez modique.

### 6 - PRINCIPALES EXCLUSIONS (EXTRAIT)

- Événements dus à la guerre civile ou étrangère,
- Effets directs ou indirectes d'explosions, irradiations, ou de chaleur d'origine nucléaire,
- Événements lorsque l'assuré se trouve sous l'empire de drogue ou stupéfiants ou prescrits médicalement,
- Rixes (sauf légitime défense), émeutes, mouvements populaires auxquels l'assuré aurait participé :
  - ivresse lorsque le taux d'alcoolémie est supérieur au taux légal admis ;
  - démissions, mutations pour les fonctionnaires non mobiles, ou à l'initiative de l'assuré ;
  - pratique de «sports à risque»: alpinisme, parachutisme, plongée, polo, sports mécaniques aériens ou terrestres ;
  - revente du bien immobilier entre conjoints, ascendants, descendants ou collaborateurs -employeurs ;

- revente du bien situé en zone urbaine sensible, ou dans un couloir d'avalanche ;
- arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle, ou le classement en zone rouge ou en zone non constructible ;
- mauvais entretien du bien immobilier garanti ;
- vice de construction ou vice du sol ;
- suicide et conséquences au cours de la première année, le fait intentionnel de l'assuré.

# ANNEXE 1

## LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRÔLE TECHNIQUE (NORME NF P03-100)

### MISSIONS DE BASE

Mission de type L = contrôle visant la solidité des ouvrages ou éléments :

- de V.R.D ;
- de fondations ;
- de structures ;
- de clos et couvert ;
- d'éléments « indissociablement liés » au sens de l'article 1792.2 du Code civil.

Mission de type S = contrôle visant la sécurité des personnes et portant sur :

- la sécurité incendie ;
- les garde-corps et fenêtres basses ;
- les installations électriques ;
- les installations de chauffage ;
- les installations de gaz ;
- les installations de ventilation ;
- les conduits de fumée ;
- les ascenseurs.

### MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

Mission de type PS = relative à la sécurité des personnes dans les constructions en cas de séisme

Mission de type P1 = contrôle visant la solidité des éléments d'équipement non indissociablement liés :

- complément de la mission de type L.

Mission de type F = relative au fonctionnement des installations suivantes :

- réseaux d'alimentation en eau, de chauffage, d'assainissement ;
- chauffage, conditionnement d'air, ventilation mécanique ;
- installations électriques intérieures (courants forts) ;
- ascenseurs, monte-charge, escaliers mécaniques ;
- protection et distribution d'eau chaude, distribution d'eau froide, évacuations.

Mission de type PH = relative à l'isolation acoustique des ouvrages de construction :

- avis sur la capacité de l'ouvrage à satisfaire aux prescriptions réglementaires quand elles existent ou aux prescriptions contractuelles retenues par le maître d'ouvrage et communiquées au contrôleur technique relativement à l'isolation acoustique des ouvrages. Elle comporte les ouvrages et éléments d'équipement qui concourant à la satisfaction desdites prescriptions.

Mission de type TH = relative à l'isolation thermique et aux économies d'énergie :

- avis sur la capacité de l'ouvrage à satisfaire aux prescriptions réglementaires relatives à l'isolation thermique et aux économies d'énergie. Elle porte sur les ouvrages et éléments d'équipement concourant à l'isolation thermique des ouvrages, les systèmes de chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire et la ventilation.

**Mission de type HAND = relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées :**

La mission porte sur les ouvrages et éléments d'équipement concourant à la satisfaction des exigences réglementaires.

**Mission de type Brd = relative au transport de brancards dans les constructions :**

La mission porte sur les cheminements (circulations horizontales et verticales) permettant le passage des brancards jusqu'aux ou à partir des logements. Il s'agit de vérifier les défauts d'application des dispositions réglementaires dans les constructions à usage d'habitation.

**Mission de type LE = relative à la solidité des existants :**

Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission « LE » sont ceux, qui, découlant de la réalisation des ouvrages et éléments d'équipements neufs, sont susceptibles de compromettre, dans les constructions achevées, la solidité de la partie ancienne de l'ouvrage.

**Mission de type AV = relative à la stabilité des avoisinants :**

Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission « AV » sont ceux, qui, découlant de la réalisation des fondations de l'ouvrage neuf, et le cas échéant, des ouvrages périphériques en infrastructure (reprise en sous œuvre et voiles périphériques), sont susceptibles d'affecter la stabilité des avoisinants.

**Mission de type GTB = relative à la gestion technique de l'ouvrage de construction :**

La mission GTB vient en complément des missions relatives à la sécurité des personnes et au fonctionnement des installations. Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue sont ceux qui découlent d'un mauvais fonctionnement du système de gestion technique d'ouvrage de construction (GTB).

**Mission de type ENV = relative à l'environnement :**

Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission ENV, sont ceux qui, générateurs d'incendie ou d'explosion, découlent des défauts dans l'application des dispositions réglementaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**Mission de type HYS = relative à l'hygiène et à la santé dans les ouvrages de construction :**

Avis sur la capacité de l'ouvrage à satisfaire, dans les constructions achevées, aux prescriptions réglementaires relatives à l'hygiène et la santé en ce qui concerne :

- l'aération des locaux à pollution non spécifique (ventilation naturelle ou mécanique, ouvrants, évacuation des produits de combustion) ;
- la distribution d'eau (distribution d'eau froide, production et distribution d'eau chaude) ;
- les installations sanitaires (existence et implantation des installations) ;
- les installations d'évacuation des eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) ;
- l'évacuation des ordures ménagères (local poubelle, vide-ordures).



# ANNEXE 2

## I. CODE CIVIL

### LOI N°78-12 DU 4 JANVIER 1978, PRINCIPAUX ARTICLES

#### Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, 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.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

#### Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1. tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
2. toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
3. toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

#### Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

#### Article 1792-3

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.

#### Article 1792-4-1 Créé par Loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

#### Article 1792-4-2 Créé par Loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3, par deux ans à compter de cette même réception.

### **Article 1792-4-3 Créé par Loi n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1**

En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

### **Article 1792-6**

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

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.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

### **Article 1792-7**

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

### **Article L.243-9 (Loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 (article 145) et modifié par la Loi n°2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat (article 50))**

Les contrats d'assurances souscrits par les personnes assujetties à l'obligation d'assurance de responsabilité ou de dommages en vertu du présent titre peuvent, pour des travaux de construction destinés à un usage autre que l'habitation, comporter des plafonds de garantie.

Un décret en conseil d'état fixe les conditions dans lesquelles les montants de garantie peuvent être plafonnés, en fonction notamment du montant des ouvrages, de leur nature ou de leur destination, de la qualité du maître d'ouvrage et du constructeur et le cas échéant, du niveau de couverture d'assurance des différents intervenants à une même construction.

### **Article R.243-1 (Décret d'application n°2008-1466 du 22 décembre 2008)**

Les personnes mentionnées aux articles L. 241-1 et L. 241-2 peuvent satisfaire à l'obligation d'assurance leur incombant en vertu de ces articles en recourant à un contrat d'assurance collectif, en complément d'un ou plusieurs contrats d'assurance garantissant individuellement leur responsabilité dans la limite des plafonds fixés dans ce ou ces contrats.

Ce contrat d'assurance collectif peut être souscrit pour le compte de plusieurs personnes mentionnées à ces articles.

#### **Article R.243-3 (Décret d'application n°2008-1466 du 22 décembre 2008)**

I - Le montant de garantie du ou des contrats d'assurance mentionnés à l'article L. 243-9 doit couvrir les personnes mentionnées aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1, à hauteur d'un montant minimum par ouvrage. Ce montant ne peut être inférieur, pour cet ouvrage, au coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage, ou à 150 millions d'euros si ce coût est supérieur à 150 millions d'euros.

Lorsqu'il est recouru à un contrat d'assurance collectif mentionné à l'article R.243-1, le total des garanties, tel qu'il résulte de ce contrat collectif et des contrats garantissant chacune des personnes assurées par le contrat collectif, doit couvrir le paiement des travaux de réparation des dommages engageant la responsabilité décennale d'une ou plusieurs de ces personnes, à hauteur du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage, ou à 150 millions d'euros si ce coût est supérieur à 150 millions d'euros.

II – Le montant du plafond de garantie mentionné au I peut être modifié par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé de la construction, en tenant compte de l'évolution du coût de la construction et des capacités économiques des marchés de l'assurance et de la réassurance.

#### **Article R.250-4-1 (Décret d'application n°2008-1466 du 22 décembre 2008)**

Dans le cas d'un refus d'assurance obligatoire en matière de construction pour un usage autre que l'habitation, l'assureur sollicité peut, avec l'accord de L'assujetti demander au bureau central de tarification de prendre en compte, en vue de la fixation du montant de la prime, des solutions concourant à l'assurabilité de l'ouvrage, sur la base, le cas échéant, du dispositif d'analyse et de maîtrise des risques de construction mis en place par les intéressés. Dans ce cas, le Bureau central de tarification statue dans un délai maximal de douze mois à compter de la date de dépôt de cette demande.

#### **Article A.243-1 (Arrêté du 19 novembre 2009 portant actualisation des clauses-types en matière d'assurance construction)**

I. Tout contrat d'assurance souscrit pour l'application du titre IV du livre II du présent code doit obligatoirement comporter les clauses figurant :

Aux annexes I et III au présent article, en ce qui concerne l'assurance de responsabilité ;

A l'annexe II du présent article, en ce qui concerne l'assurance de dommages.

Toute autre clause du contrat ne peut avoir pour effet d'altérer d'une quelconque manière le contenu ou la portée de ces clauses, sauf si elle s'applique exclusivement à des garanties plus larges que celles prévues par le titre IV du livre II du présent code.

II. Les annexes à l'article A.243-1 sont remplacées par les annexes au présent arrêté.

### **ANNEXE I RELATIVE AUX CLAUSES-TYPES APPLICABLES AUX CONTRATS D'ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

#### **Nature de la garantie**

Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent code, lorsque la responsabilité de l'assuré

est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de construction, et dans les limites de cette responsabilité. Les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

### **Montant de la garantie (clause-type applicable aux seuls contrats relevant de l'article L. 243-9 du présent code)**

Dans le cas des travaux de construction destinés à un usage autre que l'habitation, le montant de la garantie ne peut être inférieur au coût de la construction déclaré par le maître de l'ouvrage, hormis l'hypothèse où ce coût est supérieur au montant prévu au I de l'article R. 243-3 du présent code, ou lorsqu'il est recouru à un contrat d'assurance collectif mentionné à l'article R. 243-1 du présent code. Dans ces deux derniers cas, le plafond de garantie est déterminé par les conditions particulières, dans les conditions prévues par l'article R. 243-3 du présent code.

Lorsqu'il est recouru à un contrat d'assurance collectif, ce plafond ne saurait être inférieur au montant de la franchise absolue stipulée dans ledit contrat collectif.

Le coût total de la construction s'entend du montant définitif des dépenses de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction, toutes révisions, honoraires, taxes et s'il y a lieu travaux supplémentaires compris. Ce coût intègre la valeur de reconstruction des existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent code. En aucun cas ce coût ne peut comprendre les primes ou bonifications accordées par le maître de l'ouvrage au titre d'une exécution plus rapide que celle prévue contractuellement, ni se trouver amputé des pénalités pour retard infligées à l'entrepreneur responsable d'un dépassement des délais contractuels d'exécution. Cette garantie est revalorisée selon les modalités prévues aux conditions particulières, pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

### **Durée et maintien de la garantie dans le temps**

Le contrat couvre, pour la durée de la responsabilité pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du code civil, les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité fixée aux conditions particulières. La garantie afférente à ces travaux est maintenue dans tous les cas pour la même durée, sans paiement de prime subséquente. L'ouverture de chantier s'entend à date unique applicable à l'ensemble de l'opération de construction. Cette date correspond, soit à la date de la déclaration d'ouverture de chantier, mentionnée au premier alinéa de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme pour les travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, soit, pour les travaux ne nécessitant pas la délivrance d'un tel permis, à la date du premier ordre de service ou à défaut, à la date effective de commencement des travaux. Lorsqu'un professionnel établit son activité postérieurement à la date unique ainsi définie, et par dérogation à l'alinéa précédent, cette date s'entend pour lui comme la date à laquelle il commence effectivement ses prestations. Lorsqu'un professionnel exécute ses prestations antérieurement à la date unique définie à l'alinéa 2 et qu'à cette même date il est en cessation d'activité, l'ouverture du chantier s'entend pour lui à la date de signature de son marché ou à défaut, à celle de tout acte pouvant être considéré comme le point de départ de sa prestation.

## II. CODE DES ASSURANCES LOI N° 18-12 DU 4 JANVIER 1978 (EXTRAITS)

**Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005**

### **ARTICLE L. 241-1**

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est nonobstant toute stipulation contraire, réputer comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

### **ARTICLE L. 241-2**

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

### **ARTICLE L. 242-1 (RÉDACTION PARTIELLE)**

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6 lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

### **ARTICLE L. 243-3**

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000€ ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'applique pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

# ANNEXE 3

## OUVRAGES DE « CONSTRUCTION » SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS DU CHAMP DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE

Tout ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil est considéré comme relevant de l'obligation d'assurance à l'exception de ceux visés à l'article L. 243-1-1 du Code des assurances.

### Article L. 243-1-1

I - Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement des résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

II - Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

# RÉSUMÉ SUR LES CONTRATS D'ASSURANCES À SOUSCRIRE

## ANNEXE : TABLEAU SYNOPTIQUE DES CONTRATS D'ASSURANCES À SOUSCRIRE

PHASES	RC PROMOTEUR POLICE D'ABONNEMENT	MULTIRISQUES IMMEUBLE	RC MAÎTRE D'OUVRAGE	OU	
				TOUS RISQUES CHANTIER & PERTES FINANCIÈRES	TOUS RISQUES CHANTIER MONTAGES ESSAIS & PERTES FINANCIÈRES
ACHAT DE TERRAIN	<b>À SOUSCRIRE</b> Garantie automatique si police d'abonnement déjà souscrite.	<b>À SOUSCRIRE</b> • Immeuble à conserver (réhabi- litation...), • Immeuble occupé. • Cas particuliers.			
DÉBUT DES TRAVAUX	<b>À VOIR</b> • Dommages aux avoisinants si garantie suffisante en cas de risques particuliers sur les avoisinants. • Si le montant de garan- tie est suffisant, compte tenu de l'environnement du chantier.	<b>À REVOIR SI</b> cette assurance a été souscrite pour l'adapter ou la résilier.	<b>ADRESSER LA PROPOSI- TION D'ASSURANCE</b> Si présence d'immeubles « tiers » (avoisinants) à proximité de l'opération de construction : <b>mettre préalablement en œuvre une procédure contradictoire d'état des lieux avec les voisins avant tout lancement de travaux</b> (action en référé préventif à diligenter auprès du tribunal compétent).	<b>ADRESSER LA PROPOSI- TION D'ASSURANCE</b> • Si fondations spéciales, en indiquer le coût prévi- sionnel hors taxes. • Étude particulière en pertes financières en l'absence d'un contrat d'abonnement.	<b>ADRESSER LA PROPOSI- TION D'ASSURANCE</b> • Si fondations spéciales, en indiquer le coût prévi- sionnel hors taxes. • Étude particulière en pertes financières en l'absence d'un contrat d'abonnement. • En fonction de la nature et de la valeur des équipements / machines installées.
PÉRIODE DE CHANTIER			<b>SIGNALER TOUS LES CHANGEMENTS IMPOR- TANTS (VOIR DO).</b>  <b>INFORMER PRÉALABLEMENT DE TOUT REPORT DE LA DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX.</b>	<b>SIGNALER TOUS LES CHANGEMENTS IMPOR- TANTS (VOIR DO).</b>  <b>INFORMER PRÉALABLEMENT DE TOUT REPORT DE LA DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX.</b>	<b>SIGNALER TOUS LES CHANGEMENTS IMPOR- TANTS (VOIR DO)..</b>  <b>INFORMER PRÉALABLEMENT DE TOUT REPORT DE LA DATE PRÉVISIONNELLE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX.</b>
RÉCEPTION DES TRAVAUX		<b>IMPÉRATIVEMENT VÉRIFIER</b> que le syndic de la copro- priété, ou le proprié- taire de l'immeuble, ou les propriétaires de maisons indi- viduelles ont bien souscrit une assu- rance multirisques pour les biens livrés.	<b>LE PLUS TÔT POSSIBLE APRÈS RÉCEPTION, ADRESSER</b> l'arrêté définitif des comptes (voir DO).	<b>LE PLUS TÔT POSSIBLE APRÈS RÉCEPTION, ADRESSER</b> l'arrêté défini- tif des comptes (voir DO).	<b>LE PLUS TÔT POSSIBLE APRÈS RÉCEPTION, ADRESSER</b> l'arrêté défini- tif des comptes (voir DO).

**ET**

DOMMAGES OUVRAGE & DÉCENNALE CNR	CONTRAT COLLECTIF DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (CCRD)	MULTIRISQUES BULLES DE VENTE APPARTEMENTS TÉMOINS BUREAUX DE VENTE	MULTIRISQUES LOTS INVENDUS
		<p><b>À SOUSCRIRE POUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bulle de vente si pas assurée par le fournisseur.</li> <li>• Locaux loués à proximité du chantier.</li> <li>• Contenu de la bulle ou des locaux loués.</li> </ul>	
<p><b>ADRESSER LA PROPOSITION D'ASSURANCE ACCOMPAGNÉE</b> des documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pièces marchés, étude des sols, RICT ;</li> <li>• ensemble de plans ;</li> <li>• attestations d'assurance décennale des constructeurs ;</li> <li>• <b>attestations d'assurance décennale des constructeurs spécifique au chantier</b> comportant des <b>montants de garanties minimum</b> en fonction des lots et missions <sup>(1)</sup> ;</li> <li>• certificat QUALIBAT des entreprises.</li> </ul>		<p><b>SI</b> Bulle de vente.</p> <p><b>DITO</b> Ci-dessus.</p>	
<p><b>SIGNALER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout changement important. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du programme.</li> <li>• Des entreprises.</li> </ul> </li> <li>• Du montant des travaux et honoraires TTC.</li> <li>• Arrêt des travaux de + de 30 jours.</li> </ul>		<p><b>ASSURER LE CONTENU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartements témoins.</li> <li>• Bureaux de vente, mis en place dans l'immeuble en cours de construction.</li> </ul>	
<p><b>LE PLUS TÔT POSSIBLE APRÈS RÉCEPTION ADRESSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'arrêté définitif des comptes.</li> <li>• Les procès-verbaux de réception.</li> <li>• Le rapport de fin de travaux du contrôleur technique.</li> </ul>		<p><b>DÈS LA FIN DE L'EXPLOITATION, DEMANDER</b> la résiliation de la ou des assurances souscrites si nécessaire.</p>	<p><b>IMMEUBLES COLLECTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer les lots invendus.</li> <li>• Indiquer nature et nombre de lots.</li> </ul> <p><b>MAISONS INDIVIDUELLES</b></p> <p>ATTENTION, assurance obligatoire. Aucune autre couverture (contrairement aux immeubles collectifs assurés par le syndic).</p> <p>MISE À JOUR PÉRIODIQUE DES INVENDUS À LA VENTE DU DERNIER LOT ANNULER LES GARANTIES.</p>

<sup>(1)</sup> Montant de garantie minimum :

- 10 M€ pour les traitants directs : entreprises de gros-œuvre et structure
- 6 M€ pour les traitants directs : autres entreprises ( hors GO et structure )
- 3 M€ pour les autres traitants directs : architecte, maître d'œuvre, BET, contrôleur technique, promoteur immobilier...



# Verspieren, votre partenaire n°1 en construction et immobilier

## LES CHIFFRES

- 30 % du marché des professionnels de l'immobilier.
- 10 % du marché des constructeurs de maisons individuelles.
- 25 % du parc des propriétaires de patrimoine immobilier.
- 100 millions m<sup>2</sup> d'actifs immobiliers garantis.
- 5 milliards d'euros de travaux assurés.

## LES ÉQUIPES

Elles prennent en charge l'analyse technique de vos risques, vous assistent et vous informent en permanence quant à la conception, à l'évolution et au suivi de vos programmes d'assurances.

## CONTACTS

### VERSPIEREN NORD – SIÈGE SOCIAL

1, avenue François-Mitterrand  
59290 Wasquehal  
03 20 45 76 05

### VERSPIEREN ÎLE-DE-FRANCE

8, avenue du Stade de France  
93210 Saint-Denis  
01 49 64 47 61

### VERSPIEREN MONTMIRAIL

6, rue Jean-Jacques Vernazza  
13016 Marseille  
04 91 32 38 38

### VERSPIEREN MONTPELLIER

Parc Club du Millénaire – Bât. 1  
1025, rue Henri-Becquerel  
34000 Montpellier  
04 67 15 65 28

### VERSPIEREN NANTES

53, rue Leinster  
44244 La Chapelle-sur-Erdre  
02 40 20 53 66

### VERSPIEREN RHÔNE-ALPES

113, avenue de la Bataille-de-Stalingrad  
69100 Villeurbanne  
04 37 47 24 92

### VERSPIEREN TOULOUSE

6, rue de Soyouz  
31240 L'Union  
06 80 76 73 15

