

Objectif de la lettre :

Transmettre à nos partenaires une information régulière sur nos activités et notre actualité, les services que nous sommes à même de leur proposer ainsi que des points techniques ou réglementaires nous paraissant intéressants de mettre en avant.

Toutes nos lettres peuvent être consultées ou téléchargées sur notre site (rubrique "dossiers en consultation")

Une réhabilitation tertiaire en Marché Public



Bâtiment avant travaux

Réhabilitation et extension d'un bâtiment à vocation de pépinière d'entreprises

Maître d'Ouvrage : CIAGE (St Vincent de Mercuze)

Surface réhabilitation : 650 m²
Surface extensions : 390 m²

DOMINO Architectes mandataire
COTIB BET fluides
EBS BET structure
AIM économie de projet

DOMINO
ARCHITECTES



Bâtiment après travaux

La rubrique juridique : l'assurance D.O.

Ci après un résumé sur les grands principes de l'Assurance Construction et notamment la Dommages Ouvrage.

Cette approche a été réalisée avec l'appui de GRAS SAVOYE RHÔNE-ALPES AUVERGNE, courtier d'assurances.

Le Tableau de bord de l'activité

Effectif : 8 personnes	Nombres d'affaires actives acquises en cours : 15	
	Dont avants projets : 4	Dont DCE : 5 (avec affaires en consultation : 3)
	Dont chantiers : 6	

AUDIT - INGENIERIE - MANAGEMENT DE PROJET

SARL au capital de 30 000 Euros - RCS Vienne B 403 328 651

Résidence du Lac - 38690 CHABONS - tél. : 04-76-65-07-97 / fax : 04-76-65-06-86

mail : aim.sarl@wanadoo.fr - site : www.aim-ingenierie.com

**Avec la collaboration de
GRAS SAVOYE RHONE-ALPES AUVERGNE
Courtier d'assurances**

L'ASSURANCE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, a instauré des obligations en matière d'assurance construction aussi bien pour le constructeur, que pour le maître d'ouvrage :

- pour le constructeur : il doit couvrir sa responsabilité décennale,
- pour le maître d'ouvrage : il doit souscrire un contrat de dommages ouvrage.

Rappel des principaux articles de loi.

L'assurance de responsabilité obligatoire : RC décennale du constructeur

Article L241-1 du Code des Assurances

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, réputé 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.

L'assurance de dommages obligatoire : assurance dommages-ouvrage

Article L242-1 du Code des Assurances

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 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.

La réception et les réserves

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

Il s'agit de l'accord donné par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur sur la bonne exécution du marché et des travaux. Elle vaut acceptation des conditions apparentes de réalisation de l'ouvrage.

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

Si le maître d'ouvrage constate le jour de la réception des défauts ou des vices, il peut les spécifier sur le PV de réception. Ces réserves doivent être levées dans l'année de garantie de parfait achèvement.

En l'absence de PV de réception, l'article 1792-6 du Code Civil laisse subsister la possibilité d'une réception tacite, ce qui n'est pas à l'avantage du maître d'ouvrage.

Qu'est-ce qu'un ouvrage ?

Par « ouvrage », il convient d'entendre l'ensemble d'une construction, comprenant les éléments constitutifs et d'équipement. Il faut que l'ouvrage soit immobilier, qu'il y ait un travail de construction. La notion d'ouvrage est interprétée largement par les juges. Ont ainsi été considérés comme des ouvrages : une maison, une clôture de jardin, un court de tennis, une piscine, une installation de chauffage, un mur de soutènement, une véranda, des voies et réseaux divers...

S'agissant des travaux réalisés sur une construction existante, les juges prennent en considération à la fois l'importance et la nature des travaux exécutés.

Les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance : ordonnance du 8 juin 2005

L'article L. 243-1-1 du Code des assurances énumère les ouvrages exclus du champ d'application de l'obligation d'assurance. Les ouvrages exclus se décomposent en deux listes distinctes :

1. Une première liste d'exclusions absolues : ouvrages toujours exclus

On trouve dans cette liste des :

- ouvrages se rattachant aux travaux publics (quais, jetées, bassins, digues, écluses, routes, autoroutes et ses aires, voies ferrées, ponts, tunnels, pistes d'aéroport, aires d'atterrissage des hélicoptères ...). ;
- ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluent (usines d'incinération, usines de retraitement des eaux usées et boues, usines de recyclages des déchets, déchetteries ...)

2. Une seconde liste d'exclusions relatives : *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 stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, ouvrages exclus mais susceptibles de réintégrer le domaine de l'obligation d'assurance par l'effet de l'accessoire.*

Cette liste regroupe des ouvrages qui présentent la particularité de pouvoir être l'**accessoire** d'un autre ouvrage.

Lorsque l'ouvrage principal est soumis à obligation d'assurance, il en est de même pour l'ouvrage présent dans cette liste, qui en est l'accessoire.

En l'absence de définition légale de l'accessoire, nous pouvons considérer que l'ouvrage est accessoire lorsqu'il est réalisé dans le cadre de la même opération immobilière et sur la même unité foncière que l'ouvrage principal.

Par unité foncière, il s'agit de toute parcelle ou ensemble de parcelles présentant une unité géographique d'un seul tenant, non séparée par la voie publique ou privée, sauf si la voie privée sépare deux parcelles appartenant au même propriétaire.

De quelles garanties bénéficie le maître d'ouvrage en cas de désordres de construction ?

S'agissant des désordres de construction, le maître de l'ouvrage et les propriétaires successifs de l'immeuble bénéficient à compter de la réception des travaux d'un régime de responsabilité des constructeurs spécifique :

Une garantie de parfait achèvement pour tous les désordres signalés à la réception et ceux apparus et notifiés dans l'année de cette réception au constructeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle n'est due que par l'entrepreneur concerné par le désordre.

Le désordre s'entend aussi bien d'une malfaçon que d'un défaut de conformité (pas exécuté comme prévu).

Le désordre résultant de l'usure normale n'est pas garanti. Les désordres apparents non réservés à la réception ne bénéficient d'aucune garantie sauf le cas particulier des défauts d'isolation phonique. Les travaux nécessaires pour satisfaire aux exigences minimales requises par les règlements en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement (article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation).

Une garantie de 2 ans pour les éléments d'équipement de l'immeuble : elle couvre les désordres affectant le bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Une garantie de 10 ans pour les dommages importants : le constructeur est responsable pendant 10 ans des dommages qui, même s'ils résultent d'un vice du sol (article 1792 et suivants du Code civil) :

- Compromettent la solidité de l'ouvrage ;
- Rendent l'ouvrage impropre à sa destination en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement ;
- Affectent la solidité des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Aucun critère d'esthétisme n'est retenu par la garantie décennale.

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

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

La réparation des dommages pré cités est prise en charge par l'assurance dommages-ouvrage.

Quel est l'objet de l'assurance dommages-ouvrage ?

L'assurance dommages-ouvrage est l'assurance du maître d'ouvrage.

Souscrire une assurance Dommage Ouvrage a pour objectif le **préfinancement des travaux pour corriger un sinistre** et se décharger de la gestion d'éventuelles procédures juridiques, parfois interminables. Une fois conclue, cette garantie assure au maître d'ouvrage d'obtenir le **préfinancement des travaux ou l'exécution rapidement** et sans recherche de responsabilité. En cas de soucis, la compagnie d'assurance dépêche un expert unique, sauf dans des cas particuliers (petit remboursement, intervention non justifiée de l'assureur), chargé de constater et chiffrer les dégâts. Une fois l'analyse de l'expert validée, l'assureur prend le relais pour l'ensemble des démarches administratives.

Variable d'une compagnie à l'autre, l'assurance Dommage Ouvrage se compose des clauses types et de garanties facultatives. Cela dit, un contrat classique couvre les défauts relevant de la **garantie décennale**, à savoir la solidité ou l'étanchéité de la construction ainsi que tout ce qui la rend **impropre à l'usage**. Le contrat protège notamment tous les équipements tels que la charpente, le gros œuvre, les canalisations ou encore la toiture, les plafonds ou les piscines. Ce type de contrat protège également contre les vices relevant des biens d'équipement qui supposent le démontage ou le remplacement d'une partie de l'ouvrage, tels que les systèmes de chauffage. Il est à noter que l'assurance Dommage Ouvrage est valable pour **l'ensemble des intervenants** de la construction.

En revanche, le contrat Dommage Ouvrage ne garantit pas les préjudices liés à l'intervention du maître d'ouvrage, de l'usure normale ou les dégâts relevant d'une cause étrangère. Le non achèvement des travaux ou les sinistres ne sont pas non plus pris en charge par ce contrat, mais d'autres garanties spécifiques.

Les garanties facultatives, complètes, sont les suivantes :

- **Garanties aux dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement** visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsqu'ils rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir leurs fonctions.

On entend par dommages matériels toute détérioration ou destruction d'un élément d'équipement qui a préalablement rempli sa fonction.

- **Garanties aux dommages immatériels** subis par le ou les propriétaires à la construction et/ou le ou les occupants, résultant directement d'un dommage survenu après la réception et garanti précédemment.

Il existe également une possibilité de souscrire une garantie dommages causés aux existants par les travaux neufs à la condition que le contrôleur technique ait eu une mission de contrôle de type E, consistant en un contrôle préalable des existants afin de vérifier la compatibilité de l'état des existants avec le programme des travaux neufs.

La souscription de ces garanties entraîne le paiement d'une surprime.

Y-a-t-il des franchises ?

Les franchises sont proscrites des assurances dommages-ouvrages obligatoires.

Qui doit souscrire l'assurance dommages ouvrage ?

Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'immeuble, fait réaliser les travaux.

Il peut donc s'agir :

Du promoteur immobilier ou **du vendeur** qui doit souscrire cette assurance au bénéfice des propriétaires successifs. La loi concerne les promoteurs aussi bien professionnels qu'occasionnels.

Du maître d'ouvrage, s'il traite directement avec l'architecte et l'entrepreneur ou s'il construit sa maison lui-même.

Du constructeur de maisons individuelles. La loi l'oblige à préciser, dans le contrat de construction conclu avec le maître d'ouvrage, la référence de l'assurance dommages ouvrage. A défaut d'obtention de cette assurance dans le délai prévu par le contrat de construction de maison individuelle, toutes les sommes versées doivent être remboursées au maître d'ouvrage. Le prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte les mentions obligatoires relatives à cette assurance.

De l'organisme ou du professionnel (syndicat de copropriété...) chargé par le maître d'ouvrage des démarches administratives, juridiques ou financières et qui peut souscrire cette assurance en qualité de mandataire, notamment pour les travaux sur les parties communes et relevant de la garantie décennale.

Du promoteur qui est sous contrat de promotion immobilière (**CPI**) avec le maître d'ouvrage.

Depuis la loi du 12/12/89 dont le décret d'application porte effet au 01/07/90, les collectivités locales et les grands risques sont dégagés de l'obligation d'assurance dommages-ouvrage lorsqu'ils construisent pour leur propre compte.

L'assurance dommages-ouvrage, obligatoire ou non ?

La question est assez polémique puisque au regard de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, **l'assurance Dommage Ouvrage est obligatoire** aussi bien pour un professionnel que pour un particulier. Toutefois, cet article précise qu'un maître d'ouvrage qui construit un logement pour lui ou sa famille proche (conjoint, enfants, parents) n'est pas pénalement sanctionné s'il fait l'impasse.

Des condamnations pénales sanctionnent le défaut d'assurance : emprisonnement de dix jours à six mois et/ou amende de 300 à 75 000 euros.

Ces sanctions ne s'appliquent pas au particulier qui construit ou réhabilite un logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Il est **obligatoire** de réunir les attestations d'assurances de l'ensemble des prestataires et de les fournir rapidement à votre compagnie d'assurance et d'être vigilant sur la qualité des assurances RC décennale des intervenants.

Par ailleurs, en cas de vente de la maison après les travaux, le notaire est obligé de vérifier l'existence de cette assurance.

Il est bon de savoir qu'en se passant de cette garantie, le maître d'ouvrage s'expose à une moins value à la revente de son bien, puisque son choix sera mentionné sur l'acte de vente. Il sera également tenu personnellement responsable des éventuels dommages ultérieurs s'il devient vendeur dans les 10 ans. Plus rare, mais le constructeur peut également refuser de débiter les travaux dans la mesure où cette assurance est légalement obligatoire.

L'assurance dommages-ouvrage fait-elle double emploi avec l'assurance décennale de chacun des intervenants ?

OUI, car elle assure les mêmes dommages que l'assurance décennale des entrepreneurs.

NON, car l'objet de l'assurance de dommages à l'ouvrage est de prendre en charge la réparation des désordres de nature décennale sans recherche préalable de responsabilité. L'assureur se retourne ensuite contre les assureurs des intervenants responsables. Avant l'instauration de cette assurance, les procédures pouvaient prendre plusieurs années pendant lesquelles le maître d'ouvrage attendait d'être indemnisé.

Comment souscrire une assurance Dommage Ouvrage ?

Si vous faites le choix de souscrire cette garantie, il vous faut absolument anticiper. En effet, le contrat doit nécessaire être signé **avant la mise en œuvre du chantier**. Les démarches étant assez longues et fastidieuses, il est conseillé de débiter ses recherches 3 mois avant la date butoir.

Les tarifs sont calculés en fonction du coût des travaux (pourcentage de l'ordre de 1 à 3% du montant prévisionnel des travaux à exécuter).

Une fois le contrat conclu, l'assurance DO prendra effet au terme de la première année du chantier, en relai de la **garantie de parfait achèvement**. Elle s'achèvera en même temps que **la garantie décennale**. Sa durée effective est donc de 9 ans.

Que faire en cas de sinistre ?

Le maître d'ouvrage qui constate des désordres de construction susceptibles de relever de la garantie décennale doit faire une déclaration de sinistre auprès de son assureur dommages-ouvrages par lettre recommandée avec AR. Cette déclaration doit être expédiée dans les 5 jours de la découverte du désordre. Le contrat d'assurance peut prévoir un délai plus long.

La déclaration de sinistre n'est complète et valablement faite que si elle précise :

- Le numéro du contrat d'assurance,
- Le nom du maître d'ouvrage,
- 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 leur localisation.

Après réception de la déclaration de sinistre, l'assureur doit désigner un expert chargé de constater et d'évaluer le dommage.

L'assureur peut se dispenser de nommer un expert lorsque, au vu de la déclaration de sinistre, il estime que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée ou qu'il évalue le dommage à moins de 1800 euros.

La maître d'ouvrage a le droit de récuser l'expert désigné par la compagnie d'assurance. Cette récusation doit être faite dans les 8 jours de la notification qui sera faite de sa nomination. Toutefois, sachez qu'en récusant l'expert vous allongez les délais d'instruction et de règlement du sinistre de 10 jours.

Quels sont les délais de réponse de l'assureur ?

Dans les 60 jours de réception de la déclaration de sinistre, l'assureur doit communiquer au maître d'ouvrage le rapport préliminaire d'expertise, puis lui notifier sa décision quant au principe de prise en charge du dommage par l'assurance. Tout refus de prise en charge doit être motivé. La prise en charge s'effectue par un paiement direct des frais occasionnés par les réparations du sinistre auprès du maître d'ouvrage.

L'assureur qui ne conteste pas sa garantie doit communiquer au maître d'ouvrage le rapport définitif d'expertise et prendre position définitive sur le montant de l'indemnité dans les 90 jours de la déclaration de sinistre. Ce délai peut être porté à 135 jours avec l'accord du maître d'ouvrage en cas de difficultés techniques exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre.

L'assureur Dommages-ouvrage exerce, après prise en charge de sa part du sinistre, un recours contre les assurances des constructeurs responsables.

Faut-il effectuer les réparations ?

Une fois indemnisé, le maître d'ouvrage ne peut pas se dispenser d'effectuer les travaux de réparation. L'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage doit être affectée en totalité à la réparation des désordres. Si le coût des travaux de réparation est inférieur au montant de l'indemnité versée, l'assureur dommages-ouvrage est en droit d'obtenir la restitution du trop-perçu.