

LES ASSURANCES

Synthèse des recherches de
Françoise Bigas, ancien avocat

LES ASSURANCES OBLIGATOIRES

Qui dit responsabilités dit aussi assurances car il faut bien prévoir des couvertures. La loi Spinetta du 4 janvier 1978 a donc aussi instauré des principes généraux d'assurances, avec une double obligation¹ :

1. l'assurance de responsabilité décennale pour les professionnels de la construction
2. l'assurance dommage ouvrage pour le maître d'ouvrage (client)

POUR LES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION

Les professionnels de la construction ont une responsabilité décennale et à ce titre ils doivent s'assurer en contractant une **ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**.

Sont assujettis : architecte, entrepreneur, technicien, mandataire du propriétaire de l'ouvrage, contrôleur technique, ou toute autre personne dont la responsabilité peut être mise en jeu sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil².

Non assujettis : l'État, les sous-traitants, le coordonnateur sécurité-santé, le syndic et administrateur de biens, le prestataire de service intervenant dans le domaine de l'entretien et le paysagiste.

L'architecte doit vérifier que tous les contractants sont bien assurés ; en l'absence d'architecte, le maître d'ouvrage (client) a tout intérêt à le faire.

Le défaut de souscription est un délit sanctionné par 75 000 € d'amende et 6 mois de prison, ou l'une des deux peines seulement.

Si le particulier a fait ses travaux lui-même, il n'y a pas de décennale puisqu'il n'y a pas de co-contractant.

Les travaux garantis sont ceux pour lesquels la responsabilité décennale peut être engagée. La loi prévoit des garanties minimales et des clauses types obligatoires³.

La garantie ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur. Les travaux ne procédant pas d'une activité déclarée restent en dehors de l'objet de l'assurance (construction de maisons en bois dans une activité de travaux de charpente par exemple).

POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

La deuxième obligation pèse sur le client : c'est la souscription AVANT le début des travaux d'une **ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**. C'est une assurance de chose, pas de responsabilité, qui permet le préfinancement rapide de la réparation des désordres, indépendamment de toute recherche de responsabilités. Les désordres garantis sont définis par leur nature et non par leur origine. C'est l'assurance de l'assurance, **et on ne peut que la recommander**. Elle est obligatoire mais il n'y a pas de sanction prévue par la loi, contrairement à la décennale.

Cette assurance ne prend normalement effet qu'après l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux. Elle peut intervenir plus tôt si, après mise en demeure infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations de réparation des désordres signalés.

Les franchises sont interdites.

Le montant de la prime d'assurance dommage ouvrage est souvent de l'ordre de 2 à 4% des travaux mais peut atteindre 6 ou 7% voire plus (jusqu'à 13%), ce qui dépend de l'assureur et aussi du dossier. Cet assureur qui devra *in fine* se retourner contre les assurances des responsables peut demander une prime élevée s'il juge par exemple que l'entreprise est inexpérimentée ou qu'elle lui inspire des doutes. Le calcul serait fixé en fonction du coût de la construction, de la qualification professionnelle des constructeurs et de la souscription de garanties facultatives.

Il est parfois difficile de trouver une assurance. Au début de l'entrée en vigueur de cette disposition, dans les années 80, il y a eu des dérives considérables et les assurances ont pris en charge des travaux sur lesquels il y avait des malfaçons notoires, de sorte qu'elles n'ont plus voulu payer. Ce type d'assurance est devenu un métier. Toutes les compagnies ne le font pas. Il est recommandé de commencer la recherche d'un assureur trois mois avant le début des travaux.

Le dossier à constituer est assez lourd.

Pour souscrire, l'assuré doit fournir un dossier initial puis des documents attestant de l'évolution du chantier :

- attestations d'assurance de chacune des entreprises avec lesquelles il a traité ;
- déclaration des réceptions de travaux et procès-verbaux correspondants (sans omettre les réserves) ;
- dossier technique (plans, descriptifs) de l'ensemble des travaux réalisés, dans le délai maximal d'un mois à compter de leur achèvement ;

- dans ce même délai, constat de l'exécution des travaux, y compris s'ils ont été effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, et relevé des observations ou des réserves non levées (non résolues).

Cette assurance permet d'éviter le blocage des travaux pendant les batailles d'experts pouvant avoir lieu lors d'un procès de recherche en responsabilités qui peut durer plusieurs années (au minimum 2 ans) et conduire à des situations personnelles très graves. Le gros avantage est l'accélération de la procédure. La procédure de déclaration du sinistre et les délais sont très encadrés. La Loi impose à l'assureur de régler les sommes prévues dans un délai de 105 jours et au maximum de 135 jours en cas de difficultés exceptionnelles.

En l'absence d'assurance, pas de sanction mais des risques et éventuellement des difficultés en cas de demande de prêt (la banque peut exiger le justificatif de l'assurance dommage ouvrage) ou en cas de revente dans les 10 ans suivant les travaux. Le notaire a en effet l'obligation de mentionner l'existence ou l'absence de cette assurance et si elle fait défaut, il peut en résulter des discussions très difficiles avec l'acquéreur.

En matière de revente d'immeuble, il n'y a pas de garantie de vice caché lorsqu'il s'agit de particuliers (cette notion concerne seulement les professionnels marchands de biens). Le vendeur doit faire les déclarations actuellement obligatoires (amiante, plomb, diagnostic de performance énergétique, etc.). S'il masque la vérité, l'acquéreur aura un recours en réduction de prix (mais cela se situe en dehors des garanties mentionnées ci-dessus). En droit anglais, un compte rendu descriptif très détaillé est établi avant l'achat ; la France suivra probablement aussi cette voie à l'avenir, la tendance étant déjà amorcée avec les diagnostics obligatoires (précisons que les diagnostics actuellement prévus pour la revente ont un but uniquement informatif ; les travaux ne sont en aucun cas obligatoires, même si le prix de vente du bien peut être discuté sur la base des résultats).

À titre commercial, le constructeur peut souscrire cette assurance dommage ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage (son client) ; il la répercute alors sur le prix.

LES ASSURANCES FACULTATIVES

Outre ces deux assurances obligatoires, il existe de nombreuses assurances facultatives que l'on peut être en droit de demander pour couvrir :

- la garantie de bon fonctionnement,
- la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs,
- les préjudices non pris en compte par l'assurance obligatoire : dommages mobiliers, immatériels ou même corporels,

- les intervenants qui n'ont pas la qualité de constructeur et qui ne sont dès lors pas assujettis à l'obligation d'assurance,
- l'assurance effondrement qui couvre les dommages à l'ouvrage, quelle qu'en soit la cause, susceptibles d'intervenir avant réception,
- l'assurance « tous risques chantier » (TRC) qui couvre les dommages accidentels pouvant intervenir pendant les travaux (dommages causés aux travaux mais également aux matériaux, baraquements, dépôts) et résultant d'une cause extérieure (incendie, tempête, vols, glissement de terrain, grève),
- **l'assurance des existants**: elle est en général proposée avec l'assurance dommages ouvrage et couvre les dommages causés aux parties anciennes d'une construction existant avant l'ouverture du chantier, sur, sous ou dans laquelle sont exécutés les travaux.
Les dommages affectant les parties pré-existantes d'une construction sont couverts lorsque :
 - il s'agit de dommages matériels rendant une partie ancienne impropre à sa destination ou portant atteinte à sa solidité,
 - ces dommages sont la conséquence des travaux.
- Les assurances de responsabilité :
 - l'assurance de responsabilité civile du maître d'ouvrage en tant que propriétaire et de l'entrepreneur pour les dommages causés à des tiers par les travaux, le matériel ou le personnel de l'entrepreneur, tant en cours de chantier qu'après les travaux (dommage causé sur une autre maison par exemple).
 - la responsabilité civile exploitation qui couvre les accidents causés, en dehors des chantiers, par les personnes et les biens dont les entrepreneurs répondent.
- La police unique de chantier (PUC) :
La PUC regroupe dans un même contrat, globalement, quels que soient les bénéficiaires :
 - l'assurance dommages ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage,
 - l'assurance de responsabilité obligatoire des constructeurs,
 - éventuellement des garanties facultatives.Tous les intervenants à l'acte de construire sont ainsi garantis par un seul contrat mais il s'agit souvent de gros chantiers.
- Les assurances spécifiques des intervenants
 - assurances des architectes
 - assurance des promoteurs et autres constructeurs non réalisateurs
 - assurance des sous-traitants.

¹ A consulter : deux fiches pratiques très bien faites de l’Institut National de la Consommation : *Les assurances construction* (J159) et *Assurance construction, le lexique* (J118) (accessibles sur www.conso.net en recherche directe par ces références)

² Cf. fiche II.

³ Les clauses particulières du contrat d’assurance spécifient les précautions à prendre. L’interdiction de pénétrer sur un chantier est une précaution prise au regard de la police d’assurance. L’assureur impose à l’assuré certaines mesures pour diminuer le risque couvert. Si une personne a un accident sur un chantier fermé, l’entreprise ne sera pas mise en cause si elle a respecté les précautions imposées par l’assurance (c’est alors l’assurance propre de cette personne qui fonctionnera).