

# ASSURANCES QUELLES GARANTIES CHOISIR ?

“ Quand le bâtiment va tout va ! ”, rappelle le dicton populaire...  
Mais quand il ne va pas bien pour des raisons techniques de malfaçons depuis  
la conception jusqu'à la livraison, que se passe-t-il ?

Par **Nicolas ROBLOT**,  
associé gérant de Colbert Assurances



« **Q**uand le bâtiment va tout va ! », rappelle le dicton populaire... Mais quand il ne va pas bien pour des raisons techniques de malfaçons depuis la conception jusqu'à la livraison, que se passe-t-il ? En 1978, le dossier est apparu suffisamment prégnant pour que le législateur s'en empare et élabore un système législatif (loi Spinetta entre autres) qui se veut protecteur de l'ensemble des intervenants à l'acte de construire, qu'il s'agisse du maître de l'ouvrage, celui pour qui l'on construit, ou qu'il s'agisse des concepteurs et constructeurs. Les assureurs ont défini des programmes d'assurances adaptés aux obligations légales, pendant la construction et après la livraison. Vous réalisez une opération de construction, comment vous couvrir ? Quelles sont vos obligations ? Voici les quatre garanties pouvant vous couvrir lors de la réalisation d'un projet.

## 1. PENDANT LA CONSTRUCTION

### La tous risques chantier (TRC)

Facultative, cette assurance prend effet à la déclaration d'ouverture du chantier (DOC) jusqu'à la réception de l'ouvrage. Elle permet d'éviter un arrêt de chantier et couvre les intervenants du chantier, sans recherche de responsabilités, des frais financiers qui peuvent survenir suite à un sinistre d'incendie, d'attentats, d'actes de vandalisme, de tempêtes ou de catastrophes naturelles, d'inondation, vol...

La responsabilité civile du maître d'ouvrage (RCMO)  
Durant les travaux, elle couvre le maître de l'ouvrage en cas de mise en cause de sa responsabilité civile du fait du chantier.

## 2. APRÈS LA RÉCEPTION

### L'assurance dommages-ouvrage (DO)

L'assurance dommages-ouvrage est obligatoire et tout maître d'ouvrage doit en souscrire une avant l'ouverture du chantier. L'obligation de souscription est sanctionnée pénalement par l'article L 243-3 du code des Assurances d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 €.

Par ailleurs, il est une autre sanction. L'absence d'assurance dommages-ouvrage, dans l'hypothèse d'une revente de son bien dans un délai de dix ans à compter de la réception, n'est pas sans conséquence, puisque l'acte de vente doit expressément indiquer sa souscription ou non. Le notaire a une obligation reconnue par la Haute cour, d'information sur la situation contractuelle vis à vis de l'acquéreur, lequel peut modifier sa décision en fonction de la réponse.

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite obligatoirement par la personne, physique ou morale, qui fait réaliser des travaux de construction, et va bénéficier tant au souscripteur qu'aux propriétaires successifs de l'ouvrage pendant dix ans. Elle est attachée à la construction.

Elle peut être sollicitée du simple constat des dommages, indépendamment de toute recherche de responsabilité. La loi impose des délais précis aux assureurs pour la gestion des sinistres, ce qui protège le maître de l'ouvrage des arguties généralement développées en matière de recherche de responsabilité.

La cotisation est calculée par application d'un taux sur le coût total de construction définitif.

### La responsabilité civile du constructeur non réalisateur (CNR)

Le législateur, toujours soucieux du consommateur, a étendu l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale à une catégorie de personnes désignée par l'expression « constructeur non réalisateur ». Il s'agit principalement du vendeur d'immeuble achevé, par exemple promoteur, vendeur d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement), maître d'ouvrage délégué, marchand de biens, lotisseur aménageur.

L'objet du contrat est de garantir les conséquences de la responsabilité civile de ces intervenants en cas de préjudices causés aux clients pendant la période décennale de garantie et susceptibles de rendre la construction impropre à sa destination.

### EN RÉSUMÉ :

- La tous risques chantier évite l'arrêt du chantier et couvre les frais financiers sans recherche de responsabilités
- La garantie dommages-ouvrage est obligatoire
- Elle permet un préfinancement des travaux de réparation en cas de sinistre
- Elle évite des sanctions financières (négociation à la baisse) en cas de revente avant dix ans
- Elle simplifie le règlement de sinistre par mandat d'un expert pour compte commun.

Le champ d'application de ce dispositif est large et complexe. Il fait l'objet d'une jurisprudence fournie, évolutive, mais dont l'objet reste fidèle à ses origines, à savoir la protection du consommateur.



**COLBERT**  
**ASSURANCES**  
G R O U P E

CONSEIL EN ASSURANCES ENTREPRISES

# L'ASSURANCE DE VOTRE REUSSITE®

**Risques d'entreprises :** multirisques, flotte automobile, responsabilité civile...

**Protection sociale :** Mutuelle, prévoyance, retraite...

**Audit**

COLBERT ASSURANCES - Société de courtage d'assurances  
Nantes (siège) : 29 quai de Versailles - BP 64124 - 44041 Nantes Cedex 1 - Tél. +33(0)2 40 200 800  
www.colbertassurances.com - contact@colbertassurances.com - Paris : 91 rue du Faubourg Saint-Honoré -  
75008 Paris - Tél. +33(0)1 44 51 11 41