

MAÎTRISER LES RISQUES D'UN PROJET DE CONSTRUCTION



Ouvrages soumis à l'obligation d'assurance

Avril 2013

DU PROJET DE CONSTRUCTION À LA VIE DE L'OUVRAGE : LES RISQUES LIÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA CONSTRUCTION

Définition de la maîtrise d'ouvrage

Pendant le chantier : les risques travaux

Réception de l'ouvrage : les risques à l'utilisation de l'ouvrage

Ne prendrions-nous pas trop de risques ?

COMMENT VOUS PROTÉGER EFFICACEMENT ?

Contexte juridique

Ouvrage soumis ou non soumis à l'obligation d'assurance

Des questions en matière d'assurance construction

Des réponses en matière d'assurance construction

La convention CRAC

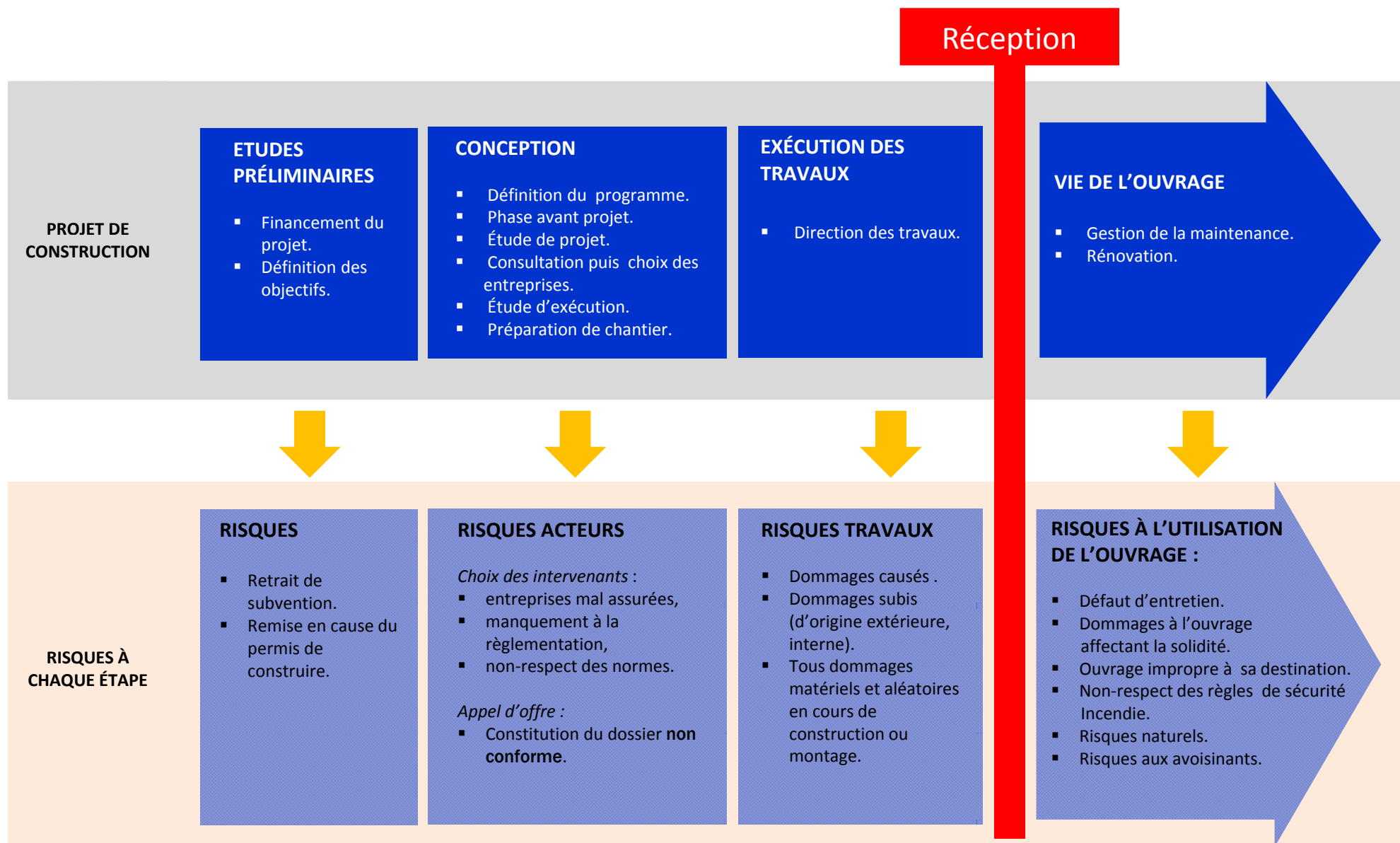
DU PROJET DE CONSTRUCTION À LA VIE DE L'OUVRAGE : LES RISQUES LIÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA CONSTRUCTION

- Définition de la maîtrise d'ouvrage
- Pendant le chantier : les risques travaux
- Réception de l'ouvrage : les risques à l'utilisation de l'ouvrage
- Ne prendrions-nous pas trop de risques ?

DU PROJET DE CONSTRUCTION À LA VIE DE L'OUVRAGE : LES RISQUES LIÉS À CHAQUE ÉTAPE DE LA CONSTRUCTION

DU PROJET DE CONSTRUCTION À LA VIE DE L'OUVRAGE

COMMENT VOUS PROTÉGER EFFICACEMENT ?



- **Son rôle :**
 - le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale **pour laquelle l'ouvrage est construit.** Propriétaire du terrain ou titulaire du droit de construire, il s'assure de la faisabilité de son projet sous tous ses aspects et commande les travaux immobiliers.

- **A chacune des phases d'un projet de construction, le maître d'ouvrage voit son rôle évoluer.**

- **Ses missions comme titulaire du droit à construire :**
 - 1 – Définir son programme
 - 2 – Assurer son financement
 - 3 – Choisir les réalisateurs et contracter avec eux
 - 4 – Obtenir les autorisations administratives ou de voisinages
 - 5 – Régler les travaux prévus au contrat
 - 6 – Prendre livraison de l'ouvrage

- **Ses missions comme gestionnaire :**
 - en phase d'exploitation, il doit en évaluer le fonctionnement et maintenir l'ouvrage en bon état.
 - à chacune de ses étapes, le maître d'ouvrage doit bien être conscient des risques auxquels il s'expose afin d'être bien protégé.

LES DIFFÉRENTS MODES DE PASSATION DES APPELS D'OFFRE ENTREPRISES

- Les contrats passés avec les entreprises peuvent garantir le succès d'une opération comme en menacer le déroulement. En cas de manquement de la part d'un ou plusieurs intervenants, **votre responsabilité peut être mise en cause et votre opération peut ne pas être finalisée.**
- Le maître d'ouvrage doit respecter **les obligations légales et être le garant des professionnels qui l'accompagnent.** Il doit exiger des professionnels la preuve de leurs compétences et de leurs conditions d'assurance.

- Vous pouvez occasionner des dommages aux tiers :
 - dommages corporels, matériels et immatériels
 - du fait de l'opération de construction :
 - dommages aux bâtiments et constructions avoisinants,
 - troubles de voisinage,
 - pollution accidentelle,
 - défaut de sécurité...
- **Face aux tiers, le maître d'ouvrage est en première ligne de tous les problèmes causés par son opération** : effondrement de bâtiments avoisinants, mise en cause par les voisins... Lorsque la responsabilité civile du maître d'ouvrage est engagée, il doit assumer les conséquences financières des dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers.

- Votre opération peut subir des dommages pendant la phase chantier:
 - des dommages matériels et aléatoires en cours de construction ou de montage ;
 - ces dommages peuvent également atteindre : les ouvrages provisoires, les matériaux et les éléments d'équipements déchargés sur le chantier,
 - des dommages d'origine extérieure : phénomène naturel, vol, vandalisme, vice de sol,
 - des dommages d'origine interne aux travaux : erreur de calcul, malfaçon, matériaux défectueux.

- La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve.
- C'est un acte unique qui a lieu avec l'ensemble des intervenants locataires d'ouvrage et le maître d'ouvrage.
- C'est également l'acte qui marque le point de départ des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement, de responsabilité décennale et de dommages-ouvrage.

- **Dommages à l'ouvrage après réception :**
 - défaut de solidité,
 - dommages aux existants,
 - impropriété à destination,
 - défaut de solidité des éléments d'équipement indissociables (ouvrages de viabilité de fondation, de clos et de couvert d'un bâtiment),
 - les conséquences financières.

- **Dommages à l'ouvrage en cours d'exploitation :**
 - origine extérieure: phénomène naturel, vol, vandalisme, détérioration ;
 - origine interne : effondrement, bris de machine, dégâts des eaux, incendie.

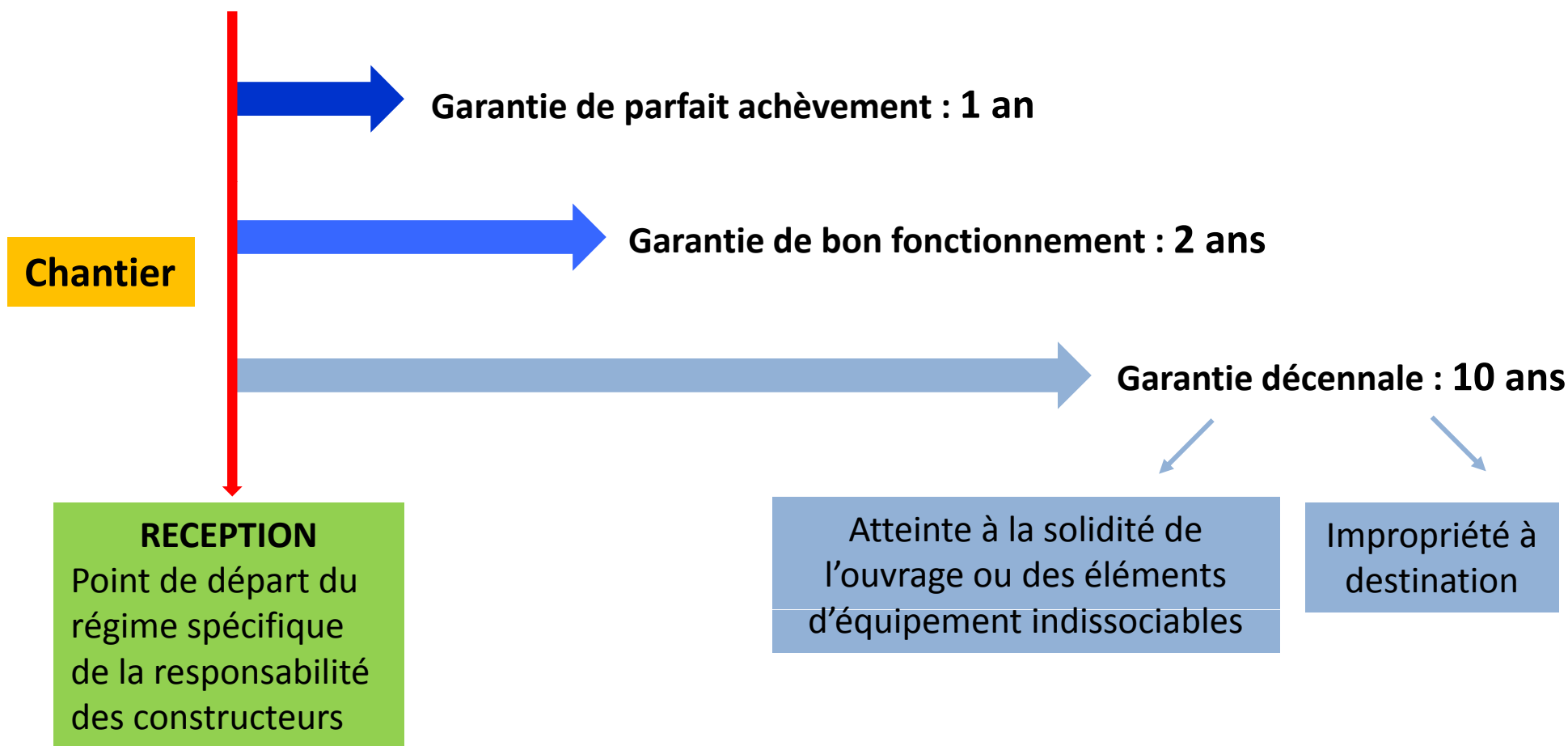
LES SINISTRES CONSTRUCTION EN FRANCE : LES CHIFFRES

- 140 000 sinistres déclarés par an en dommages-ouvrage.
- 160 000 sinistres déclarés par an en responsabilité décennale.
- Des risques coûteux :
 - 5 % du montant de la construction : c'est le coût moyen de réparation d'un sinistre, mais ce coût peut atteindre 10% s'il concerne les fondations.
 - 25 % du coût des réparations concernent les fondations.
 - 300 sinistres par an supérieurs à 150 000 €.
- 2/3 du coût des réparations concernent le logement.
- Le coût du règlement des sinistres (réparation + expertise + gestion) représente chaque année 1 milliard d'euros pour les assureurs construction.

COMMENT VOUS PROTÉGER EFFICACEMENT ?

- Contexte juridique
- Ouvrage soumis ou non soumis à l'obligation d'assurance
- Des questions en matière d'assurance construction
- Des réponses en matière d'assurance construction
- La Convention CRAC

- Ce que dit la Loi (Loi Spinetta)



- La garantie de parfait achèvement (article 1792.6 du Code civil) :
 - objet : réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage constatés à la réception,
 - étendue de la garantie : un an à partir de la réception.
- la garantie de bon fonctionnement (article 1792.3 du Code civil) :
 - objet : couvrir la responsabilité du ou des constructeurs du fait des désordres ou dysfonctionnements affectant les seuls éléments d'équipement « dissociables » du bâtiment (et n'entraînant pas une impropriété à destination de l'ouvrage),
 - étendue de la garantie : deux ans à partir de la réception.



- La garantie décennale (article 1792 du Code civil)

- objet : couvrir la responsabilité du ou des constructeurs du fait des dommages qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage,

- rendent l'ouvrage impropre à sa destination,

- affectent la solidité des éléments d'équipement indissociables (ouvrages de viabilité de fondation, de clos et de couvert d'un bâtiment),

- étendue de la garantie : dix ans à compter de la réception de l'ouvrage



■ Qui a l'obligation de s'assurer?

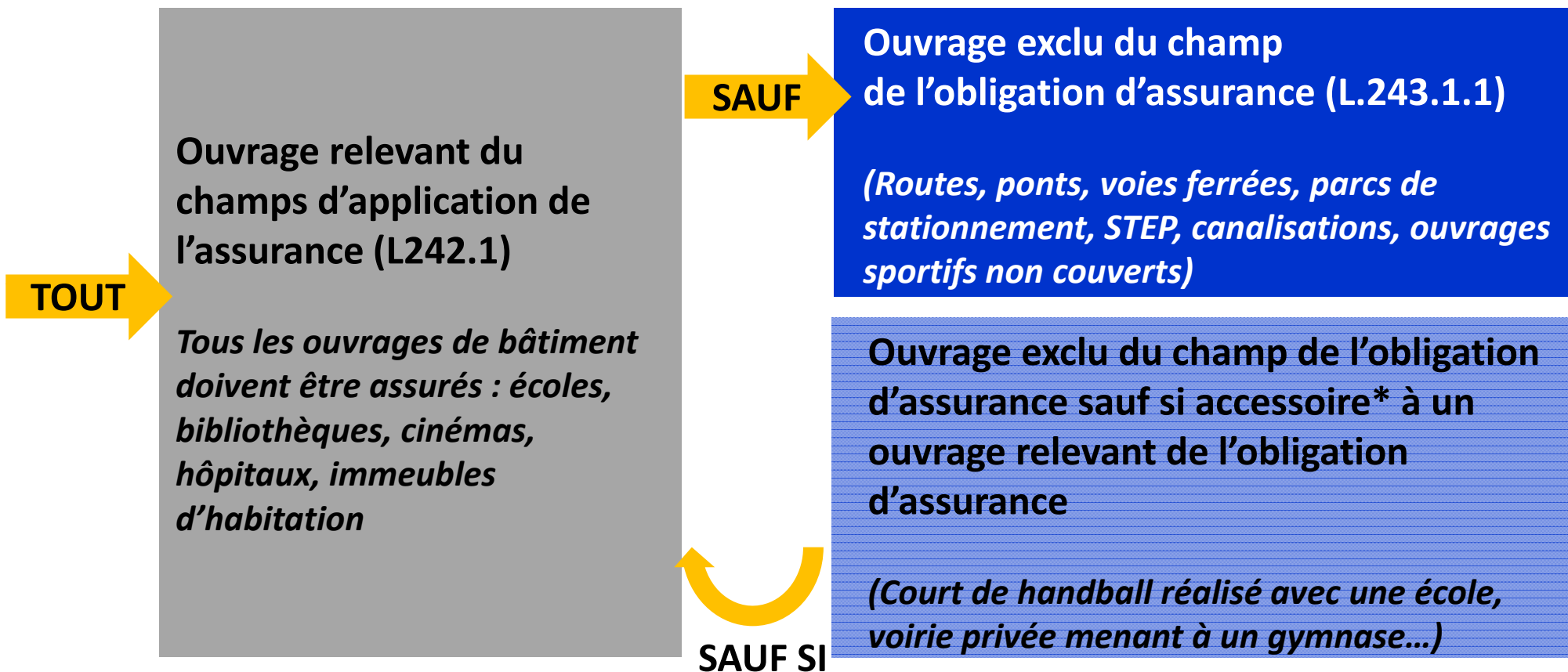
- Tous les maîtres d'ouvrage faisant réaliser des travaux de bâtiment sauf l'état, les collectivités locales et les grands risques construisant autre chose que des logements.

Ils contractent une assurance dommages-ouvrage.

- Tous les constructeurs liés par contrat de louage d'ouvrage.

Ils contractent une assurance de responsabilité décennale.

- Pour quels ouvrages est-il obligatoire s'assurer dans le cadre de la Loi Spinetta ?



* Un ouvrage accessoire est réalisé sur l'emprise et dans le cadre de l'opération de construction soumis à l'obligation d'assurance. Cette notion d'accessoire est appréciée au cas par cas en examinant plus précisément : la simultanété ou la continuité entre l'ouvrage principal soumis et l'ouvrage accessoire, le lien technique entre l'ouvrage principal soumis et l'ouvrage accessoire, la destination de l'ouvrage accessoire à l'usage de l'ouvrage principal soumis.

- Indiquer si les ouvrages ci-dessous sont soumis ou non soumis à l'obligation d'assurance :
 - Une salle polyvalente est-elle soumise à l'obligation d'assurance ?
 - Un pont est-il soumis à l'obligation d'assurance ?
 - Une station d'épuration est-elle soumise à l'obligation d'assurance ?
 - Une chaufferie urbaine est-elle soumise à l'obligation d'assurance ?
 - Et la chaudière ?
 - Le parking d'un supermarché est-il soumis à l'obligation d'assurance ?

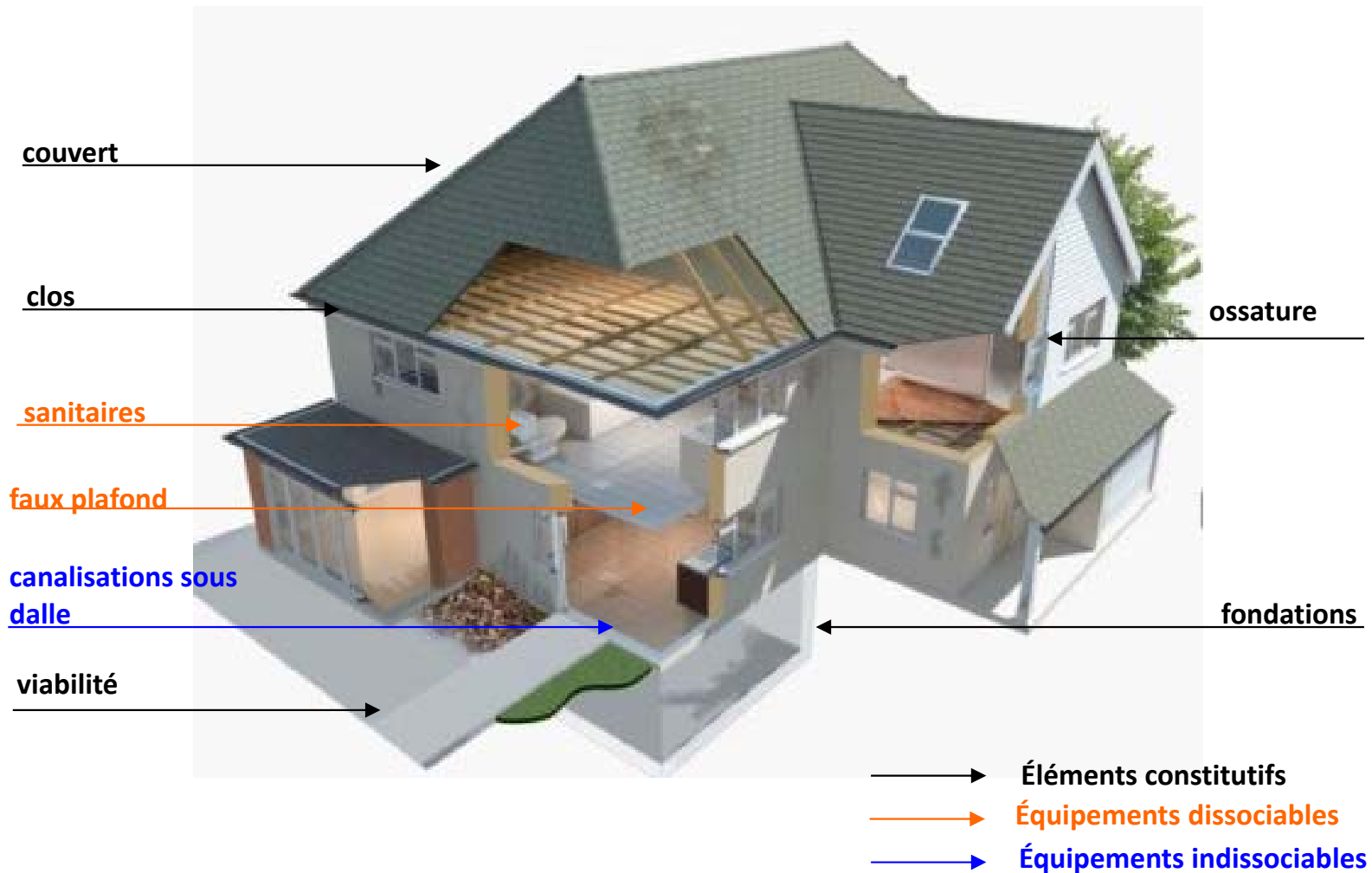


QUELS ÉLÉMENTS SONT SOUMIS AU RÉGIME DE L'ASSURANCE DÉCENNALE ?

DU PROJET DE CONSTRUCTION À LA VIE DE L'OUVRAGE

COMMENT VOUS PROTÉGER EFFICACEMENT ?

- Quels éléments sont soumis au régime de l'assurance décennale ?



- Est-elle obligatoire ? que dit la loi ?
- Est-elle indispensable ? Ai-je les fonds pour assumer les conséquences financières d'un sinistre ?
- Est-elle nécessaire ? Je pense pouvoir assumer les conséquences d'un sinistre, mais le jeu en vaut-il la chandelle ?

- L'assurance dommages-ouvrage n'est pas obligatoire pour les maîtres d'ouvrage publics. Pour autant :
 - elle est indispensable car l'assurance Dommages-ouvrage permet au maître d'ouvrage de réduire les délais de remboursement suite à un sinistre (préfinancement) et ainsi de procéder rapidement à la réparation,
 - elle est nécessaire car l'assureur dommages-ouvrage s'occupe de la gestion du sinistre (expertise, recours, gestion des réparations).

LA CONVENTION DE REGLEMENT ASSURANCE CONSTRUCTION (CRAC) :

- La loi Spinetta avait encadré strictement la procédure d'indemnisation de l'assureur dommages-ouvrage envers son assuré, dans des délais obligatoires. Mais aucune obligation ne s'imposait à l'assureur de l'entreprise envers l'assureur dommages-ouvrage pour le remboursement des recours et donc pour la mise en responsabilité de l'entreprise ce qui rendait difficile le règlement du sinistre.
- Depuis 1983, **la Convention de Règlement Assurance Construction (CRAC) s'impose aux compagnies d'assurances signataires de la convention.**
- Les avantages pour l'assuré :
 - **une expertise unique.** Un expert unique est missionné par l'assureur dommages-ouvrage. Cet expert mandaté intervient pour l'ensemble de tous les assureurs impliqués par le sinistre. Ses conclusions s'imposent aux assureurs mais aussi aux intervenants à l'acte de construire dont la responsabilité serait retenue.
 - la réduction des délais de recours à 3 mois qui réduit les procédures judiciaires longues et coûteuses.
 - le règlement rapide qui abaisse le coût du sinistre.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Pour en savoir plus :

WWW.SMABTP.FR

Loïc Piret :

Responsable de Marché Maîtrise d'Ouvrage

Loic_piret@smabtp.fr

01 58 01 63 37



ANNEXE

ANNEXE : Les travaux de technique non courante

- Réalisation de travaux de Technique Non courante (TNC)

Seuls les ouvrages réalisés avec des produits et selon des procédés de Technique Courante sont garantis.

