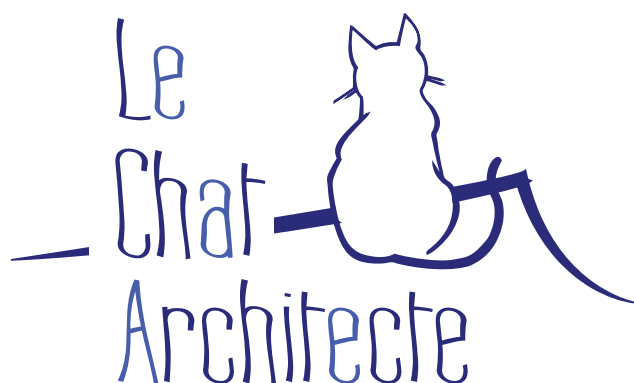


# LES ASSURANCES DANS LA CONSTRUCTION



Quelles sont les assurances obligatoires dans la construction ?

Qui doit souscrire aux assurances ?

Quels sont les sinistres pris en charge par les assurances ?

Quelle est la durée des assurances ?

## RESPONSABILITÉS ET CHANTIER

Durant un chantier, les entreprises sont légalement **propriétaires** des travaux, et ce jusqu'à la signature de la **réception du chantier** [voir formulaire «les étapes de la construction»]

Les entreprises sont donc responsables des ouvrages qu'elles ont effectués. Elles doivent donc protéger et assurer le chantier contre vol et dégradations.

*exemple : un menuisier qui n'a pas protégé ses vitrages devra les changer à ses frais s'ils sont brisés par un autre entrepreneur (accident) ou par une tierce personne (dégradation).*


La signature de la réception du chantier correspond légalement à un **TRANSFERT DES RESPONSABILITÉS**.

Le client devient propriétaire et responsable de la construction. Il doit donc souscrire à une **assurance habitation**. Les vols ou dégradations survenus après la réception relèvent de l'assurance du client.

La **Réception** marque également le début des assurances de parfait achèvement, biennale, et décennale. Ces assurances couvrent les sinistres liés à la construction et non ceux liés à des événements externes.

## LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

QUI ?  Tous les artisans

Durée  1 an après réception

### LA COUVERTURE

La garantie de parfait achèvement impose à l'entrepreneur de réparer tous les désordres (structurels ou esthétiques) signalés au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leurs importances et leurs natures.

Seule exception : si les désordres résultent d'un mauvais entretien des habitants, ils ne pourront pas être pris en charge par la garantie de parfait achèvement.

### LA MISE EN PLACE

Le client retient 5% sur la facture de chaque entrepreneur

Si les entreprises refusent de réparer les désordres, cela permet au client de payer une autre entreprise.

Les 5% restants sont à régler un an après la réception du chantier.

#### NOTA

Les entreprises peuvent demander à ce que le client règle la totalité de la facture sans retenue de 5%. Dans ce cas, elles doivent présenter une attestation de leur banque qui s'engage à payer les réparations si l'entreprise ne peut les effectuer.

## LA GARANTIE BIENNALE

QUI ?  Tous les artisans

Durée  2 ans après réception

### LA COUVERTURE

La garantie biennale couvre tous les éléments et les équipements d'un logement qui peuvent être dissociés de l'ouvrage lui-même, tels que, les portes intérieures, les moquettes, les appareils électriques fournis à la livraison, les faux plafonds ...

Les éléments qui ne sont pas dissociables de l'ouvrage relèvent de la décennale.

### LA MISE EN PLACE

La souscription à une assurance biennale est facultative, mais la loi impose à l'entrepreneur de réparer ou de remplacer tout élément d'équipement qui ne fonctionne pas correctement.

#### EXEMPLE :

- La baignoire dépend de la biennale, les canalisations d'eau de la décennale.
- La mauvaise pose d'un carrelage relève du parfait achèvement (ce n'est pas un dysfonctionnement), la fissure de la dalle de la décennale.

## LA GARANTIE DÉCENNALE

QUI ?  L'Architecte et tous les artisans

Durée  10 ans après réception

### LA COUVERTURE

La garantie décennale couvrent les désordres liés au bâtiment, hors éléments dissociables. Les désordres doivent :

- soit compromettre la solidité de l'ouvrage construit

#### EXEMPLE

Une fissuration de la façade :

- si risque d'écroulement => décennale
- si défaut d'étanchéité => décennale
- si esthétique => PAS décennale

- soit rendre le bâtiment construit impropre à sa destination.

La destination d'un ouvrage correspond à l'usage du bâtiment. Il est défini dans l'intitulé du contrat entre le client et les entreprises ou l'architecte. Un bâtiment peut avoir pour destination : maison, bureaux, commerce, hôtel, école ...

#### EXEMPLE

Dans le cas d'une maison, les dommages esthétiques ne nuisent pas (d'un point de vue légal) à l'usage du bâtiment. Dans le cas d'un hôtel de luxe, les dommages esthétiques nuisent à l'image de la société et donc au fonctionnement du bâtiment.

# L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

QUI ?



Le Maître d'Ouvrage  
= le propriétaire

Durée



10 ans après réception

## LA COUVERTURE

Elle est **obligatoire pour le client**. Elle permet en cas de sinistre de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

## LE FONCTIONNEMENT :

L'assureur de la dommage-ouvrage fait l'expertise des dommages, et propose sous un délais de 90 jours (3 mois) maximum une proposition de remboursement. Après acceptation de la proposition de remboursement, les indemnités sont versées sous 15 jours.

L'assurance se chargera ensuite de se retourner contre les artisans responsables pour se faire rembourser. Elle n'a donc pas d'intérêt à « minimiser » le montant des indemnités.

## ATTENTION

En cas de non-souscription, l'indemnisation du sinistre est **plus longue**. Il faut contacter individuellement tous les artisans et leurs assurances pour faire constater les dégâts, puis que toutes les assurances se mettent d'accord, et enfin qu'elles débloquent les fonds nécessaires aux réparations.

Dans de nombreux cas, la résolution du litige relève d'une décision de justice. **LES DÉLAIS DE VERSEMENT DES INDEMNISATIONS SONT DE PLUS DE 18 MOIS.**

L'assurance dommage ouvrage est liée au bâtiment, en cas de revente dans les dix ans, elle est transférée à l'acquéreur.

En cas de non souscription le 1er propriétaire est personnellement responsable vis-à-vis de l'acquéreur. En cas de dommages survenant dans les 10 ans après réception du chantier, **L'ACQUÉREUR PEUT SE RETOURNER CONTRE LE VENDEUR.**

## SOUSCRIPTION DES ASSURANCES

Les assurances doivent être souscrites **AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX**. Si l'ouverture du chantier a lieu avant la souscription du contrat d'assurance, celui-ci ne s'applique pas. Les entreprises et l'Architecte doivent donc remettre au client **une attestation d'assurance** avant de commencer les travaux.



**Audrey Choulet ; Architecte DE ; HMONP**

76 Rue des Prêtres ; 73170 YENNE

Tel : 06 31 35 87 50 | Mail : choulet.audrey73@gmail.com

*Société en cours de création et d'inscription à l'ordre des Architectes*