

## ASSURANCES CHANTIER

Point sur les bonnes pratiques en matière de souscription

CHEVREUSE COURTAGE, CABINET DE COURTAGE INDEPENDANT SPECIALISTE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION, DRESSE LES BONNES PRATIQUES EN MATIERE DE SOUSCRIPTION DE POLICES CHANTIER. L'OCCASION D'ALERter LES ACTEURS DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LES POINTS ESSENTIELS POUR COUVRIR LES RISQUES ET DE REpondre AUX QUESTIONS QUI SONT LE PLUS FREQUEMMENT POSEES.

### Faites appel à des professionnels reconnus et spécialisés !

L'assurance construction est une discipline particulière, qui nécessite une bonne connaissance du secteur du bâtiment. Chevreuse Courtage ne saurait que trop vous recommander de sélectionner un assureur de premier rang et un courtier spécialisé tant les montants et les enjeux financiers engagés sont importants sur une longue période.

- **Demandez des gages de transparence à votre compagnie d'assurance**  
Pour vous aider à faire ce choix, le cabinet préconise de veiller à ce que la compagnie d'assurance sélectionnée applique la directive Solvency2 ; affiche une bonne notation externe délivrée par l'une des principales agence de notation financière (Standard & Poor's, Moody's, Fitch, etc.) ; soit membre de la CRAC (Convention de Règlement l'Assurance Construction) et cotise au FGAO (Fonds de Garantie des Assurances Obligatoires). Ce fond à en effet un rôle précieux puisqu'il se substitue à l'assureur en cas de défaillance. Chevreuse Courtage incite par ailleurs les maîtres d'ouvrage à la plus grande prudence vis-à-vis des [compagnies d'assurance étrangères](#).
- **Assurez vous que le courtier récolte tous les documents nécessaires à la prise de garantie et vérifier la prise de garantie effective des contrats au moment de votre bon pour accord.**  
Sinon gare aux mauvaises surprises en fin de chantier ou au jour du sinistre. Une captation complète des documents (étude géotechnique, RICT, CCTP, attestations d'assurance de l'ensemble des locateurs) est la condition sine qua non permettant au courtier de construire un recours à 100% en cas de sinistre.

### Souscrivez une assurance Tous Risques Chantier (TRC)

L'assurance tous risques chantier est l'une des plus importantes bien que non obligatoire. En effet, l'arrêt d'un chantier à la suite d'un sinistre arrive plus souvent qu'il n'y paraît avec, pour effet immédiat, la suspension des travaux et la recherche des responsabilités entre les différents intervenants. La souscription d'une assurance tous risques chantier permet de couvrir les dommages à l'ouvrage en cours de construction, aux matériaux et aux équipements livrés sur le site et, éventuellement, les ouvrages provisoires. En résumé, cette assurance souscrite pour un chantier

spécifique préserve l'investissement. Les garanties bénéficient tant au maître d'ouvrage qu'à chacun des intervenants sur le chantier. Son coût modique, compris entre un et trois pour mille selon le chantier, sa durée, le montant des travaux, la nature du risque et la garantie offerte, en fait un autre de ses atouts.

### **Vérifiez votre assurance Dommages ouvrage**

La loi oblige le maître d'ouvrage qui souhaite effectuer des travaux de construction à souscrire une assurance Dommages Ouvrage avant l'ouverture du chantier. Celle-ci permet de réparer rapidement, en dehors de toute recherche de responsabilité, des malfaçons constatées une fois la maison ou l'immeuble construits, qui menacent leur solidité ou les rendent inhabitables. C'est le propriétaire du logement construit qui bénéficie de l'assurance Dommages Ouvrage. Ce sera à lui de la faire jouer s'il y a lieu.

Ainsi, Chevreuse Courtage incite le maître d'ouvrage à vérifier que son contrat d'assurance Dommages Ouvrage comporte les clauses types figurant dans le Code des assurances (annexe II de l'article A 243-1). Constituant un minimum de garantie, elles concernent la durée et le maintien de la garantie, les exclusions et les obligations réciproques de l'assuré et de l'assureur, notamment en cas de sinistre. Le contrat doit par ailleurs être assorti de garanties complémentaires en nombre, parmi lesquelles vous devez trouver les clauses de bon fonctionnement et de dommages immatériels.

### **Constructeur Non Réalisateur (CNR) : une solution d'assurance spécifique pour garantir sa responsabilité de vendeur**

Toute personne ou structure juridique qui construit dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou qui vend après la réception des travaux est qualifiée de Constructeur Non Réalisateur. C'est par exemple le cas des promoteurs immobilier. Cette police a pour but de garantir la responsabilité décennale du constructeur non réalisateur conformément à l'article 1792 et suivants du Code civil. La souscription de cette assurance est obligatoire et sera réclamée par le notaire lors de la passation des actes de ventes. Ainsi, elle doit être souscrite dès le début du chantier concomitamment à la souscription du contrat Dommages Ouvrage. Les garanties couvrent, sur une période de dix ans, les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage, le rendent impropre à sa destination, affectent la solidité des éléments d'équipement faisant corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

### **Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD) : une solution collective et économique pour les chantiers supérieurs à 15M€ HT**

Lors de la réalisation de grands chantiers, le coût des travaux peut dépasser les seuils prévus par les contrats d'assurance des constructeurs (architecte, BET, entreprises de mise en œuvre ...). Ces derniers doivent alors, individuellement, souscrire des garanties complémentaires, ce qui occasionne des surcoûts, ou peuvent se tourner ensemble vers une solution collective qui complète leurs garanties individuelles de base. Le Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD) est la solution d'assurance indispensable pour compléter son assurance Dommages Ouvrage. Il se présente comme un contrat de seconde ligne de responsabilité décennale et permet de compléter les montants des garanties décennales des contrats individuels des intervenants, lorsque ceux-ci sont épuisés. En cas de sinistre majeur, chaque assuré reste couvert d'abord par son propre assureur, à hauteur des garanties figurant dans son contrat de base, puis par le contrat collectif qui intervient au-delà.

Le CCRD est souscrit, chantier par chantier, par le maître d'ouvrage, au bénéfice de l'ensemble des

intervenants. Une solution collective et économique car la souscription d'un contrat pour tous diminue fortement le coût de l'assurance pour chaque intervenant.

### **Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO) : pour répondre aux besoins ponctuels des maîtres d'ouvrage de taille moyenne\***

Comme son nom l'indique la RC Maître d'Ouvrage couvre la Responsabilité Civile du Maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux. Ce contrat le garantit contre les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il est susceptible d'encourir du fait des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs occasionnés aux tiers à la suite de travaux commandés par celui-ci.

Selon le cabinet Chevreuse Courtage, cette police peut s'avérer particulièrement intéressante pour un maître d'ouvrage de taille moyenne\* qui de façon ponctuelle intervient sur de plus grands chantiers (> à 10M€). En effet, il lui est possible de souscrire une RCMO pour un chantier précis. Le cas échéant, la police attachée au chantier et à sa durée vient se substituer à son contrat responsabilité civile promoteur, lui évitant ainsi de réviser son contrat annuel tout en optimisant ses coûts d'assurance.

\*Maître d'ouvrage réalisant 3 ou 4 immeubles dont le montant des travaux varient de 5 à 10 M€.