

## ASSURANCE CONSTRUCTION

# Tableaux synoptiques des responsabilités et assurances des constructeurs

Le droit de la responsabilité et de l'assurance des intervenants à l'acte de construire est un droit en perpétuelle évolution. Il est donc utile d'effectuer périodiquement une réactualisation des connaissances en ce domaine. C'est l'objet de la nouvelle édition 2000 des tableaux de synthèse sur les possibilités de mise en œuvre, le régime et l'assurance des responsabilités et garanties des constructeurs en droit privé. Ces tableaux, dont l'idée et la

première réalisation avaient été conçues en 1989 par les étudiants du DESS du droit de la construction de l'université de Poitiers, sous la direction du professeur Hugues Périnet-Marquet («Moniteur» du 8 septembre 1989), avaient fait l'objet d'une refonte en 1996, effectuée conjointement par les étudiants du DESS de droit immobilier (construction-gestion) de l'université de Paris I (Panthéon-Sorbonne) et ceux de l'Institut d'études

économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH), sous la direction du professeur Gilbert Leguay («Moniteur» du 25 octobre 1996). La présente édition est cette fois – et toujours sous la direction du professeur Gilbert Leguay – le résultat du travail des étudiants de la promotion 1999-2000 du DESS de droit de la construction et de l'urbanisme de l'université Paris XII (Paris Val-de-Marne). ■

### Sommaire

- **La responsabilité des constructeurs**
- Possibilité de mise en œuvre des garanties et responsabilités ... p. II
- Régime des garanties et responsabilités ..... p. IV
- **Assurance construction**
- Assurances obligatoires ..... p. VI
- Police unique par chantier .. p. VIII
- Assurances facultatives ..... p. VIII

Editeur : Groupe Moniteur  
S.A. au capital de 165 000 euros  
R.C.S. Paris B 403 080 823, Code APE 221 E  
17, rue d'Uzès, 75108 Paris Cedex 02  
N° de commission paritaire : 59932  
Président-directeur général,  
directeur de la publication : Jacques GUY  
Composition : Groupe Moniteur  
Tirage : Landais à Noisy-le-Grand  
(Emerainville). Dépôt légal : septembre 2000

## II - ASSURANCE CONSTRUCTION

### A - ASSURANCES OBLIGATOIRES

	DOMMAGE S.-O. OUVRAGE	R.C. DÉCENNALE
<b>SOUSCRIPTEURS ASSUJETTIS ET BÉNÉFICIAIRES</b>	L 242-1 et L 242-2 C.ass: maître de l'ouvrage, propriétaire initial ou son mandataire, vendeur, promoteur de l'art 1831-1 C. civ. Le bénéficiaire est le propriétaire de l'ouvrage à l'époque du sinistre. Cependant le maître de l'ouvrage peut agir en garantie décennale, postérieurement à la vente, s'il est subrogé ou s'il a un intérêt direct et certain (1).	L 241-1 et L 241-2 C.ass: tous responsables au titre des art 1792 et 1792-2 C.civ (locateurs d'ouvrage, vendeurs d'immeubles à construire, vendeurs après achèvement, contrôleurs techniques, promoteurs immobiliers, constructeurs de maisons individuelles, fabricants d'EPERS, mandataire ayant une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage).
<b>PERSONNES EXONERÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ L'Etat qui construit pour son compte.</li> <li>◆ Les personnes morales de droit public et de droit privé (si les conditions de seuil définies à l'art L 111-6 C. ass.sont remplies) lorsqu'elles font réaliser pour leur compte des travaux autres que d'habitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ L'Etat qui construit pour son compte.</li> </ul>
<b>TRAVAUX CONCERNÉS</b>	L 241-1 et 242-1 C.ass: l'obligation d'assurance s'étend à tous les travaux de bâtiment. <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Constructions neuves.</li> <li>◆ Dans certains cas, les travaux sur existants (2) et l'existant lui-même (3).</li> </ul> La jurisprudence étend cette obligation en retenant la notion plus large de « technique de travaux de bâtiment » (4) mais exclut de la responsabilité et par voie de conséquence de l'assurance, les équipements professionnels (5).	
<b>DATE DE SOUSCRIPTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Avant la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) (après la DROC voir sanctions du refus d'assurance par l'assureur)(6).</li> </ul>	
<b>PRISE D'EFFET</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Dès le début du chantier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ A la réception.</li> </ul>
<b>DUREE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Période de construction et 10 ans à compter de la réception. Cependant, toute action dérivant d'un contrat d'assurance est prescrite par 2 ans à compter de l'événement qui y donne naissance (L 114-1 C. ass) (jurisp.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 10 ans à compter de la réception.</li> </ul>
<b>NATURE ET ÉTENDUE DE LA GARANTIE</b>	<p><b>Etendue de la garantie en nature</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ La police DO est une assurance de chose qui couvre, sans recherche de responsabilité, les dommages de nature physique décennale. Elle préfinance la totalité des travaux de réparation du dommage comprenant éventuellement le coût d'une partie d'ouvrage manquante (absence d'ouvrage), constituant le seul remède au dommage(7), même s'il en résulte un enrichissement pour le maître de l'ouvrage (8).</li> <li>◆ Elle ne couvre pas les conséquences immatérielles (9) ou mobilières (10) du dommage.</li> <li>◆ Elle couvre les dommages apparus (L 242-1 C.ass): avant la réception après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du contrat pour inexécution doit avoir été prononcée (11). La mise en liquidation judiciaire emporte résiliation du contrat de louage d'ouvrage après mise en demeure restée infructueuse (12) - à la réception et pendant la période de parfait achèvement, à défaut de réparation au titre de l'art 1792-6 C. civ (13), - après la période de parfait achèvement.</li> </ul> <p><b>Etendue de la garantie en montant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ L 242-1 C. ass: l'assurance couvre le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages. Mais selon l'art A 243-1 annexe II C. ass, la garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement. Toutefois, elle est limitée au montant du coût total de construction déclaré (14).</li> <li>◆ Les franchises sont illégales (15).</li> <li>◆ Le montant de la réparation ne peut subir d'abattement pour vétusté (16).</li> </ul>	<p><b>Etendue de la garantie en nature</b></p> <p>L'assurance RC décennale couvre le domaine de la présomption de responsabilité des art 1792 et 1992-2 C.civ (dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables ou rendant l'immeuble impropre à sa destination) Elle est limitée au secteur d'activité déclaré à l'assureur (17).</p> <p>L'assurance RC décennale couvre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ les dommages matériels consécutifs à des vices cachés à la réception (18).</li> <li>◆ les dommages résultant de l'absence d'ouvrage s'ils sont de nature décennale (19).</li> <li>◆ mais ne couvre pas les dommages immatériels (20) ou mobiliers (21).</li> </ul> <p><b>Etendue de la garantie en montant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Financement définitif de la réparation des dommages causés par le constructeur et couverts par la RC décennale (1792 et 1792-2).</li> <li>◆ Franchises inopposables à la victime (art A.243-1 C.ass).</li> <li>◆ Plafonds de garantie illégaux (22).</li> </ul>
<b>EXCLUSIONS ET DÉCHÉANCES</b>	<p><b>Exclusions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ fait intentionnel ou dol du souscripteur.</li> <li>◆ effet de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal.</li> <li>◆ cause étrangère (l'état de catastrophe naturelle reconnu par arrêté ne constitue pas ipso facto un cas de force majeure (23)).</li> </ul>	<p><b>Exclusions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ fait intentionnel ou dol du souscripteur.</li> <li>◆ usure normale, défaut d'entretien ou usage anormal.</li> <li>◆ cause étrangère.</li> </ul> <p><b>Déchéance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ inobservation inexcusable des règles de l'art (inopposabilité au bénéficiaire de l'indemnité).</li> </ul>

**MODALITÉS  
DE RÉGLEMENTS  
OU SINISTRE****1<sup>re</sup> détente: l'indemnisation par l'assureur DO (A 243-1 C.ass)**

Nécessité d'une procédure amiable préalable à toute procédure judiciaire (24).

- ◆ sinistre apparu dans les 10 ans suivant la réception (L 114-1 C.ass) et déclaré dans les 2 ans suivant sa connaissance (25).
- ◆ sinistre et déclaration dans le délai contractuel qui est au minimum de 5 jours à compter de la connaissance du sinistre. Sur la déchéance pour déclaration tardive, v. (26).
- ◆ réception par l'assureur de la déclaration: jour «J».

(Contenu de la déclaration réputée constituée: n° du contrat d'assurance et le cas échéant de l'avenant, nom du propriétaire de la construction endommagée, adresse de la construction, date de la réception ou à défaut de la 1<sup>ère</sup> occupation des locaux, date d'apparition du dommage ainsi que son descriptif et sa localisation.)

L'assureur a 10 jours pour réclamer des renseignements manquants.

**A. Expertise**

**J+60:** désignation de l'expert, rapport préliminaire et position de principe de l'assureur.

**Sanctions du non respect du délai:**

- ◆ garantie acquise pour les dommages déclarés (sur la possibilité d'invoquer la prescription biennale, voir note 27).
- ◆ indemnité à taux d'intérêt majoré.
- ◆ autorisation d'engager les mesures conservatoires.

**J+90:** rapport d'expertise et offre d'indemnité par l'assureur. En cas de difficultés techniques exceptionnelles, un délai supplémentaire de 135 jours maximum est possible.

**Sanctions du non respect du délai:**

- ◆ autorisation d'engager les dépenses nécessaires à la réparation définitive.
- ◆ indemnité à taux d'intérêt majoré.

**Indemnisation:**

- ◆ si l'assuré accepte l'offre, l'assureur doit payer dans les 15 jours.
- ◆ si désaccord, l'assureur doit verser une avance des 3/4 dans les 15 jours.

**B. Non recours à l'expertise**

L'assureur peut décider de ne pas recourir à l'expertise lorsque:

- ◆ il évalue le dommage à un montant inférieur à 12000 F TTC.
- ◆ la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Dans les 15 jours de la réception de la déclaration réputée constituée, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnisation ou sa décision de refus de garantie.

En cas de contestation, l'assuré peut obtenir la désignation d'un expert (28).

**2<sup>e</sup> détente : les recours**

- ◆ Après avoir préfinancé la réparation du sinistre, l'assureur DO se retournera contre l'assureur de responsabilité.

Les assureurs adhèrent presque tous à la Convention de Règlement Assurance Construction (CRAC) qui réduit les frais et permet un recours plus rapide des assureurs DO, en contrepartie d'un pourcentage du sinistre et des frais laissés à la charge de l'assurance DO sans pouvoir être inférieur à un ticket modérateur de l'ordre de 8000 francs.

- ◆ Après avoir remboursé l'assureur DO, l'assureur de responsabilité peut se retourner contre son client pour tenter de récupérer le montant de la franchise qu'il a préfinancé.

**SANCTIONS  
DU DEFAUT D'ASSU-  
RANCE (29)**

- ◆ Civiles (nullité pour erreur du contrat ayant transféré la propriété (30), dommages - intérêts si préjudice, exception d'inexécution).
- ◆ Pénales (sauf pour la personne physique construisant un logement pour elle-même, son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint).

**SANCTIONS  
DU REFUS  
D'ASSURANCE**

- ◆ La tarification excessive et le silence gardé pendant 45 jours par l'assureur s'analyse comme un refus implicite d'assurance. L'assujetti peut alors saisir le Bureau Central de Tarification (BCT) qui obligera l'assureur à garantir le risque qui lui est soumis, sous peine de retrait d'agrément. Le BCT fixe alors le montant de la prime et éventuellement la franchise. Le Commissaire du Gouvernement a 30 jours pour demander un nouvel examen de la décision du BCT. (Décret 31/5/97).
- ◆ Le BCT peut être saisi à tout moment avant l'expiration de la garantie décennale même si l'assureur n'a pas été saisi avant la DROC dès lors que l'engagement des travaux ne rend pas certaine la survenance du dommage et que l'assureur est en mesure d'évaluer le risque (8)

**ASSURANCES OBLIGATOIRES****Dommages-ouvrage**

- (1) Civ 1<sup>re</sup> 3/02/98 SCIC Méditerranée c/ Antinéa et Compagnie La Foncière et autres, RGDA 98, n° 2.
- (2) Civ 3<sup>e</sup> 3/5/90 RGAT 90 n° 4 p 862 ; Civ 3<sup>e</sup> 9/7/97 UAP c/ Artibat, RGDA 97 n° 4 note A. d'Hauteville ; Civ 3<sup>e</sup> 9/12/92 Sté SOMECO c/ Padoly et autres.
- (3) Civ 1<sup>re</sup> 3/07/90, Syndicat des copropriétaires de la Résidence Carteret et autres c/ UAP ; Civ 1<sup>re</sup> 28/10/91, Sté Via Assurance c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 157, rue de Belleville ; Civ 1<sup>re</sup> 29/02/2000 Compagnie d'assurance Générali France c/ M. et Me Berdj Chirinian, RDI 2000.203.
- (4) Civ 1<sup>re</sup>, 26/2/91 UAP c/ Jan, Bull n° 75 ; Civ 1<sup>re</sup>, 9/5/94, RDI 94, 470, JCP ed N, n° 52, p 361 ; doctrine G. Leguay, Le Moniteur n° 4867.
- (5) Civ 3<sup>e</sup>, 22/7/98, SMABTP c/ Sté Atelier Danno et autres, Bull civ III, p. 112 n°170 ; Civ 3<sup>e</sup>, 4/11/99 Sté Marne et Champagne c/ SMABTP et Sté Sparnacienne de Constructions, RDI 2000.13 ; v. pour absence de position sur la question n : Civ 3<sup>e</sup>, 12/01/2000, Sté Eridiania Beghin-Say c/ Sté Marcq Investissements et autres, RDI 2000, n° 2.
- (6) CE 19/1/98 SCI RDPT Grand Littoral c/ ministère de l'économie (Bureau Central de Tarification) RDI 98 p. 118, commentaire G. Leguay.
- (7) Et bien entendu ne résultant pas d'une volonté délibérée du MO en toute connaissance de cause. Civ 1<sup>re</sup>, 2/2/94, RDI 94, 269 ; D. 94, IV, p. 53 ; RGAT 94 n°2, p. 56, note H. Périnet-Marquet ; Civ 1<sup>re</sup> 3/2/93 Espaces Sygma c/ SMABTP, RDI 93, 239, RCA juin 93 ; Civ 3<sup>e</sup> 17/7/96 Deschamp c/ Promogim, RDI 96, 593.

- (8) CA Paris, 15/4/99 Caisse Mutuelle d'assurances et de prévoyance c/ Jobard, AJDI 99 p. 635 ; doctrine M. Berly et M. Leguay, RDI 89, 13 ; La question de l'absence d'ouvrage dans le cadre des polices maître d'ouvrage et dommages - ouvrage, RDI 87, p. 15.
- (9) Civ 1<sup>re</sup> 25/02/92, D 92 IR 97 et RDI 92 p. 231 Civ 3<sup>e</sup> 27/5/99 Sté Selectinvest c/ Socotec et autres ; Civ 1<sup>re</sup> 7/10/98, GAE c/ Epoux Menival, RGDA 99 p. 143.
- (10) Civ 1<sup>re</sup> 29/2/2000, Cie d'assurance Générali France c/ Epoux Berdj Chirinian, RDI 2000 n° 2.
- (11) Civ 3<sup>e</sup> 8/3/95, Bull n° 71, RGAT 1996, p 138, note H. Périnet-Marquet.
- (12) Civ 1<sup>re</sup>, 3/3/98 Spriet c/ MAAF, RGDA 98, n° 2, p. 277, note J.P. Karila, Bull civ I n° 83, p. 55 ; RDI 98, 337 commentaire G. Leguay ; Tribune de l'Assurance n° 14, juin 98.
- (13) Civ 3<sup>e</sup> 4/6/97 GFA c/ Alain Lize et autres, RDI 97, 605.
- (14) Civ 3<sup>e</sup> 22/01/2000, M. Gouzien c/ Syndicat des copropriétaires des 24/26 rue des Pasteurs à Chalon en Champagne ; Civ 3<sup>e</sup> 9/10/91, Mayet c/ SCI les 30 Arpents et autres, RCA mars 92.
- (15) Loi du 31/12/89, art L 242-1 et Civ 1<sup>re</sup>, 22/5/91, RDI 91, 361.
- (16) Civ 3<sup>e</sup> 6/5/98, Sté Sacodoc c/ Sté d'assurance, Le Moniteur T. P., 22 mai 98.
- (17) Civ 1<sup>re</sup> 7/7/98 Mutuelle de Poitiers Assurances.
- (18) Civ 1<sup>re</sup> 28/10/97 Sté Lloyd Continental c/ Sté HLM Logiciel, RCA janv 98 p. 4 ; Civ 1<sup>re</sup> 19/5/99, Cie d'assurance Allianz Via c/ Epoux Guegniaud et autres, RCA sept 99 p. 27 ; Civ 3<sup>e</sup> 29/3/2000, M. Daniel Parlier et autres c/ M. Ponceblanc, RDI 2000 n° 2.
- (19) Civ 1<sup>re</sup>, 4/05/99, Sté Batiroc Normandie c/ the Contingency Assurance Compagny, RDI 99 p. 437 et RDI 2000 p. 73 ; Civ 1<sup>re</sup> 17/11/98,

- SCI Secar III Bureau Ouest c/ Syndicat des copropriétaires de la Tour Belle Epine, RDI 99 p. 281.
- (20) L'article L 113-2 C.ass prévoit que la déchéance pour déclaration tardive prévue au contrat ne peut être opposée que si l'assureur établit que le retard lui a causé un préjudice. La déchéance ne peut être opposée à l'assuré si le retard est dû à un cas fortuit ou de force majeure. La 1<sup>re</sup> Civ exige en outre que l'assuré ait été particulièrement informé de cette clause : Civ 1<sup>re</sup> 9/5/94 Penot c/ Sigma France, RGAT 92 p. 657. Pourtant on peut se demander si cette déchéance est valable dès lors que les clauses-types n'ont pas prévues cette déchéance. Or toute autre clause que les clauses-types ne peut avoir pour effet d'altérer le contenu ou la portée de ces clauses, sauf si elle s'applique exclusivement à des garanties plus larges que celles décollant des assurances obligatoires (art A 243-1 C.ass).
- (21) Si la garantie est acquise à J + 60 par le silence de l'assureur, la prescription biennale commence à courir à l'expiration du délai de 60 jours : Civ 1<sup>re</sup>, 16/7/98 GFA c/ Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Platanes, Bull civ I p. 174 n° 248 chronique H. Groulet ; RGDA 98 n° 728 note H. Périnet-Marquet. Il semble que l'assureur ait l'obligation d'informer l'assuré de l'échéance prochaine de la prescription : CA Caen, 16/6/98, Allianz Via Assurance c/ Moisson. En revanche, si la prescription biennale est acquise avant le délai de 60 jours, l'assureur ne peut s'en prévaloir que dans ce délai. A défaut, la garantie sera acquise à l'assuré à J + 60 et l'assureur ne pourra plus soulever le moyen de la prescription. Civ 1<sup>re</sup>, 4/3/97, HLM Habitat et Résidence c/ AGF ; RDI 97, 253, G. Leguay et Civ 3<sup>e</sup>, 17/3/99 Le Huidoux et MAF c/ Chevalier et autres, RDI 99 428, G. Durry. Proposition de loi AN n° 1855 du 13/10/99.

- (22) Cass 1<sup>re</sup> civ., 17 nov. 1998, SCI SECAR III Bureaux ouest c/ Syndicat des copr. De la Tour Belle Epine et a., RDI 1999.281.
- (23) Hormis ces sanctions il convient de mentionner que le contrat de construction de maison individuelle peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance DO (L 231-4 CCH).
- (24) Civ 1<sup>re</sup> 7/03/95, RCA nov 95. 347, comm G. Courtieu.
- RC décennale**
- (17) Civ 1<sup>re</sup>, 29/4/97 Mme Deprost c/ Cie d'assurance La Baloise France et autre, RCA juill-août 97, n° 238, Tribune de l'Assurance n° 6, oct 97, commentaire F. Lesage ; Bull Civ I, n° 131 ; Gazette du Palais, 16-18 nov 97, p. 24, note F. Lesage ; RGDA 97, 4 ; Civ 1<sup>re</sup> 28/10/97 Samda c/ Caccamo et autres, RCA fév 98 note Groulet ; Civ 1<sup>re</sup> 1/12/98 MAAF c/ Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Paris, RCA fév 99 p 20 ; Civ 1<sup>re</sup> 7/4/99 MAF c/ M. Vivier, Gan et autres, Tribune de l'Assurance n° 25 juin 99.
- (18) Civ 1<sup>re</sup> 12/5/93, UAP c/ France Benne et autres, RDI 93, 397.
- (19) Civ 3<sup>e</sup> 27/5/99 M. Douarache c/ Sté Cibourienne de Promotion et autres.
- (20) Civ 1<sup>re</sup>, 13/3/96 SA ETB c/ La Cordialité Baloise. RCA mai 96 p. 19, n° 195 ; Rec Dalloz Sirey 96, 14<sup>e</sup> cahier, I.R. ; Bull c. cass mars 96, I, p. 92 ; RGDA 96, n° 3, p. 666 note H. Périnet-Marquet.
- (21) Civ 3e, 3/7/96 La Prudence Créole c. Fougereaux, RDI 96 p591 obs G. Leguay.
- (22) Civ 1<sup>re</sup> 25/5/92 Lloyd Continental c/ M. Armando et autres, RDI 92, 349 ; Civ 3<sup>e</sup>, 4/1/96 Lopez c/ Albraini et Le Secours, RGDA 96, n° 2, p. 373, note H. Périnet-Marquet.

## B - LA POLICE UNIQUE PAR CHANTIER (PUC)

Fréquemment pratiquée, en particuliers pour les chantiers importants, elle permet de réunir en une police unique toutes les assurances obligatoires, pour un chantier donné. Elle regroupe les assurances de tous les intervenants (souvent à l'exception des contrôleurs techniques et des fabricants d'EPERS).

- ◆ Le souscripteur est souvent le maître de l'ouvrage,
- ◆ Elle contient toutes les assurances obligatoires et éventuellement les assurances facultatives utiles,
- ◆ Procédure: l'assureur désigne un expert unique qui détermine le préfinancement de la réparation du sinistre (v. modalités de règlement en DO), puis impute la charge finale du sinistre aux différents responsables, à concurrence des franchises.

## C - LES ASSURANCES FACULTATIVES

Les assurances facultatives recouvrent un domaine quasiment sans limite, ni en nature de risque, ni en montant, ni dans le temps. Etant livrées à la liberté des parties, elles peuvent revêtir les formes et les modalités les plus diverses, la seule limite étant la nécessité de l'aléa. L'étude des assurances facultatives ne peut être ainsi, ni exhaustive, ni systématique.

GARANTIES FACULTATIVES INSÉRÉES DANS LES POLICES DO, RC DÉCENNALE OU PUC	ASSURANCES DES RESPONSABILITÉS DE DROIT COMMUN	ASSURANCES DE CHOSES		ASSURANCES DES RISQUES FINANCIERS
		Police « Tous Risques Chantiers » (TRC)	Police Multirisques avant réception	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Effondrement avant réception (en RC décennale).</li> <li>◆ Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables.</li> <li>◆ Dommages immatériels consécutifs à un sinistre garanti.</li> <li>◆ Répercussion sur les existants</li> </ul> <p>Montants de garanties plafonnés (1).</p> <p>Franchises opposables (2).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle: dommages causés aux tiers.</li> <li>◆ Responsabilité contractuelle: toute responsabilité autre que celle des articles 1792 et 1792-2 C. civ.</li> </ul> <p>Elle peuvent couvrir, même après résiliation du contrat, sans garantie subséquente, les réclamations engagées au titre de la responsabilité de droit commun, dans la mesure où le fait générateur est intervenu pendant la période de validité du contrat (3).</p> <p>La Cour de cassation n'applique pas cette jurisprudence aux contrats dont les termes respectent des modalités prévues en matière d'assurance obligatoire par des textes législatifs ou réglementaires (4).</p>	<p>Elle couvre tous les dommages accidentels à l'ouvrage en cours de construction jusqu'à la réception mais peut être maintenue après réception, le plus souvent pendant 1 ou 2 ans.</p> <p>Les garanties sont accordées selon la formule « tout sauf ». Elles peuvent porter sur l'ouvrage lui-même, le terrain, les installations provisoires de chantier, les travaux neufs sur des ouvrages préexistants, et à titre exceptionnel sur les biens mobiliers.</p> <p>La police peut prévoir des extensions de garantie (ex: erreurs sans désordre des maîtres d'œuvre; responsabilité civile de droit commun des intervenants; pertes financières).</p>	<p>Elle garantit les événements limitativement énumérés au contrat, à concurrence de la valeur à neuf de l'ouvrage.</p> <p>Elle peut couvrir les risques d'incendie, d'explosion, d'attentat, de vandalisme, de dégâts des eaux ... en cours de construction.</p> <p>Elle cesse en principe au jour de la réception. Cependant, elle peut suivre l'ouvrage et bénéficier au propriétaire de l'ouvrage, devenu gardien après réception. La police devient une police multirisques complète.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Conséquences financières de remise en cause du permis de construire.</li> <li>◆ Conséquences financières de vices imprévisibles du sol.</li> <li>◆ Conséquences financières des non-conformités à la réglementation de la construction.</li> <li>◆ Garantie d'engagement de rentabilité locative.</li> </ul>

### Assurances facultatives

(1) Civ 1<sup>re</sup> 22/11/94 UAP c/ Sté Colas, RDI 95, 133

(2) A l'exception des cas où la jurisprudence considère que l'existant doit être réparé au titre de la garantie décennale. Civ 1<sup>re</sup> 29/02/2000 Compagnie d'assurance Générali France c/ M. et Me Berdj Chirinian, RDI 2000, n° 2

(3) Civ 1<sup>re</sup> 19/12/90 Bull civ I n° 303; RDI 91.78; RDI 92.233 et 352; RDI 93.395; RDI 96.595; RDI 97.261 et 604; Civ 1<sup>re</sup> 15/06/99 RCA oct 99 p. 19

(4) Civ 1<sup>re</sup> 23/06/93, Bull civ I n° 227 concernant les marchands de biens