

Que couvre le contrat ?

Le contrat dommages-ouvrage répond à l'obligation d'assurance qui pèse sur le maître de l'ouvrage avec la possibilité de souscrire en option des garanties complémentaires. Il couvre le financement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale obligatoire. Le maître de l'ouvrage et les propriétaires successifs sont ainsi couverts pour une période de dix ans après la réception de l'ouvrage.

Qui doit souscrire ?

La loi 78.12 du 4 janvier 1978, dite « loi Spinetta » oblige le maître d'ouvrage, c'est-à-dire celui pour le compte de qui sont réalisés les travaux, y compris sur un bâtiment existant, à souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Pourquoi souscrire ?

Pour un professionnel, le défaut d'assurance peut emporter des condamnations pénales allant d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines.

Pour un particulier qui entreprend des travaux pour lui-même, ce dernier n'encourt pas de sanction pénale. Néanmoins, sa responsabilité peut être engagée s'il vient à vendre son bien avant une période de 10 ans après achèvement des travaux.

Quand souscrire ?

L'assurance dommages-ouvrage doit être souscrite avant la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) mais peut, par exception, être souscrite pour la période restant à couvrir.

Que couvre la garantie obligatoire ?

Elle couvre pendant dix ans après la réception des travaux, la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à destination et qui relèvent de la garantie décennale (articles 1792 et 1792-4-1 du code civil). Elle octroie un préfinancement et procure au maître de l'ouvrage et aux propriétaires successifs une indemnité qui couvre le montant des réparations. Cette assurance évite la perte de temps visant à rechercher les responsabilités, car elle finance les travaux rendus nécessaires.

Que couvre la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement ?

Elle couvre pendant deux ans après réception des travaux les éléments d'équipement dissociables du bâtiment (tous les éléments ne faisant pas partie intégrante des fondations, gros œuvre, clos et couvert de l'ouvrage).

Que couvre la garantie des dommages immatériels ?

Elle couvre pendant dix ans après réception des travaux les préjudices financiers consécutifs à un sinistre couvert par le contrat dommages-ouvrage.

Que couvre la garantie des dommages aux existants ?

Elle couvre pendant dix ans après réception des travaux les dommages pouvant survenir aux constructions préexistantes réhabilitées et survenant en cours de période décennale.

Que couvre le contrat ?

Le contrat d'assurance Constructeurs Non Réalisateurs (CNR) est une assurance qui couvre la responsabilité décennale de celui qui réalise pour le compte de tiers des travaux de bâtiment.

Il revient en général à ce dernier de souscrire, en qualité de maître d'ouvrage et en plus de la CNR, une police d'assurance dommages-ouvrage.

Qui doit souscrire ?

Selon la loi 78.12 du 4 janvier 1978, les personnes qui font réaliser des travaux de bâtiment, en qualité de constructeur non réalisateur, sont soumises à la responsabilité décennale de plein droit et à l'obligation d'assurance, notamment :

- toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire,
- le vendeur d'immeuble à construire,
- le promoteur immobilier.

Il est à noter que cette garantie ne s'applique qu'à la qualité de constructeur non réalisateur, à l'exclusion de celle d'entrepreneur général ou de réalisateur constructeur intervenant même partiellement. La police couvre les dommages visés aux articles 1792 et 1792.2 du Code Civil (de nature décennale) résultant du fait du constructeur non réalisateur.

De manière facultative une extension des garanties pourra être établie :

- aux éléments d'équipement dissociables,
- aux dommages immatériels après la réception, consécutifs aux dommages couverts par la police d'assurance dommages ouvrage.

Validité et durée

Le contrat couvre, pour la durée de la responsabilité pesant sur l'assuré en vertu de l'article 1792-4-1 du Code civil, soit dix ans à compter de la réception des travaux, l'opération de construction désignée aux conditions particulières.

Délais et règlement des sinistres (indemnisations)

La garantie est limitée au montant du coût total de la construction revalorisée, pour tenir compte de l'évolution générale des coûts de la construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

L'assuré conserve à sa charge une partie du montant des dommages, fixée aux conditions particulières. Il s'agit de la franchise.