

 **Entoria**

Livre blanc
Construction
2026 – 2027

Sommaire

Edito croisé Entoria & HMN

- 01** Vue d'ensemble 6-15
- 02** Les fondamentaux 16-27
- 03** L'essentiel : les garanties légales 28-43
- 04** Le contrat d'assurance RC/RC décennale 44-59
- 05** Le contrat dommages-ouvrage 60-67
- 06** Gestion des sinistres 68-79
- 07** Évolutions et perspectives 80-88

Édito Entoria

L'assurance construction occupe une place essentielle dans la protection des projets en France. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Spinetta en 1978, elle garantit aux professionnels une couverture adaptée pour faire face aux risques inhérents à leur activité. Mais son rôle dépasse le simple cadre légal.

Dans un secteur marqué par des mutations rapides - enjeux climatiques, innovations technologiques, exigences réglementaires accrues - la maîtrise des mécanismes de l'assurance construction est devenue indispensable pour anticiper et gérer efficacement les risques.

Ces transformations exigent des professionnels qu'ils s'adaptent rapidement à un environnement complexe et en constante mutation. Une connaissance approfondie des mécanismes de l'assurance construction est donc devenue indispensable pour anticiper et gérer efficacement les risques.

L'assurance construction, et plus particulièrement la Responsabilité Civile Décennale (RCD), se situe au cœur des préoccupations des acteurs du secteur. Elle joue un rôle clé en :

- > Garantissant la qualité des ouvrages réalisés.
- > Assurant une indemnisation rapide en cas de sinistre pour préserver la pérennité des projets.

Cependant, la gestion des risques dans ce domaine reste complexe. Elle mobilise des compétences techniques, juridiques et financières qui ne sont pas toujours faciles à maîtriser.

Ce livre blanc a été conçu pour répondre à ces enjeux. Il se veut un outil de travail pratique et directement opérationnel pour les courtiers. Un mémo clair, orienté vers le concret, pour vous accompagner dans votre quotidien.

Pour ceux qui découvrent le domaine : il offre les principaux repères pour aborder sereinement le domaine de l'assurance construction.

Pour les spécialistes : il permet de conforter vos acquis tout en approfondissant des aspects techniques adaptés à vos besoins.

Ici, pas de théories abstraites ni de visions utopiques. Vous trouverez des informations pragmatiques et applicables immédiatement.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Édito HMN Partners

L'assurance construction est un domaine complexe, en plein essor, qui connaît depuis plusieurs années un développement soutenu et des adaptations régulières aux enjeux techniques, juridiques et environnementaux du secteur du bâtiment.

Le rapport annuel de la Cour de cassation sur l'année 2024 en témoigne avec :

- > 21% des pourvois transmis à la troisième chambre civile de la Cour de cassation concernent des travaux de construction ;
- > Un important revirement de jurisprudence (opéré dans un arrêt du 21 mars 2024 qui écarte l'application de la garantie décennale et de la garantie de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction à un ouvrage existant) dicté par le constat d'échec de la jurisprudence antérieure qui avait pourtant pour ambition de voir croître les souscriptions d'assurance décennale, et la protection des maîtres d'ouvrages,
- > Une proposition d'harmonisation des causes d'interruption et de suspension des délais de forclusion et de prescription dans un objectif de simplification et de sécurité juridique.

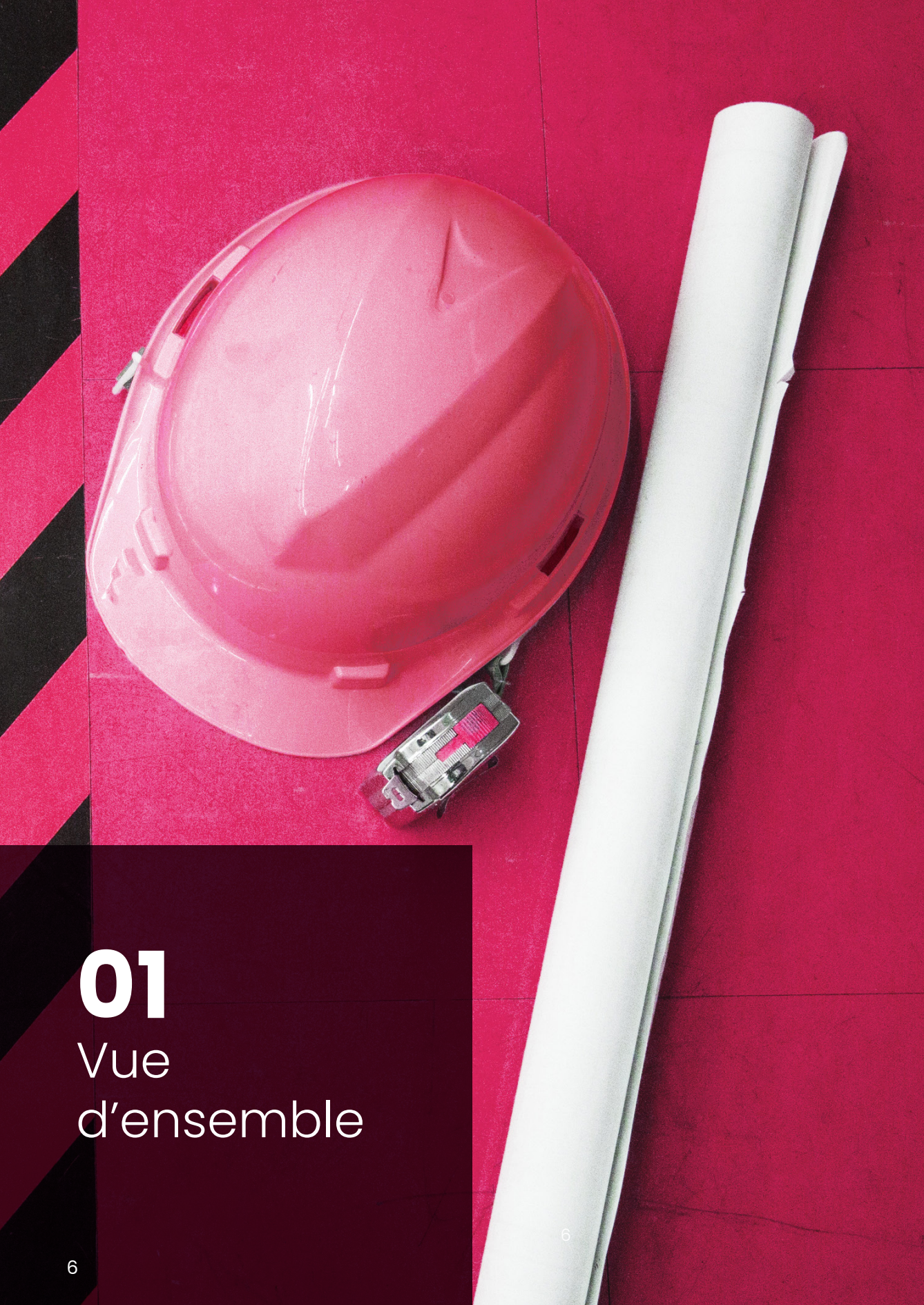
Côté législatif et réglementaire :

- > La loi « Climat et Résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021, relative à la lutte contre le dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets, impose - dans certains cas - la réalisation de travaux visant à éliminer les passoires thermiques et à réduire les émissions de gaz à effet de serre, dans un contexte de transition énergétique et de maîtrise de la consommation.
- > Et pour faire face à l'augmentation des sinistres climatiques, un projet de loi sur la « simplification de la vie économique » a été adopté par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025 et prévoit à l'article 14 que « les assureurs ne pourront pas résilier unilatéralement un contrat d'assurance ni augmenter les primes d'assurance pour "un motif lié à l'aggravation du risque climatique" face à l'augmentation des sinistres climatiques.

Dans ce contexte, il est essentiel pour les acteurs du marché (assureurs, courtiers, gestionnaires, juristes...) de maîtriser les sujets et enjeux liés à la souscription de Polices d'assurance et à la gestion (amiable ou contentieuse) des sinistres « construction ».

Fondée sur notre expérience et notre pratique quotidienne du contentieux et du conseil en la matière, l'intervention du Cabinet HMN & Partners dans la rédaction de ce livre blanc a pour objet d'apporter un éclairage juridique concret sur les sujets fondamentaux et prospectifs qui impactent l'approche de l'assurance construction.

Nous vous souhaitons une lecture utile et enrichissante. ■



01

Vue
d'ensemble

Sommaire

- 01** Le marché de la construction en France 8-11
- 02** L'assurance construction en France : panorama du marché 12
- 03** Analyse de la sinistralité et des coûts en assurance construction 13-15

Le secteur du bâtiment joue un rôle clé dans l'économie française, à la fois en termes de contribution financière et d'emploi.

En 2024, le secteur a généré un chiffre d'affaires de **208 milliards d'euros HT**, réparti comme suit :

- > **43 %** proviennent de la construction neuve.
- > **57 %** concernent l'entretien et la rénovation, un segment boosté par la demande croissante en **rénovation énergétique**.



Rénovation énergétique : un levier pour la transition écologique

La rénovation énergétique connaît une croissance rapide, soutenue par des dispositifs incitatifs comme **MaPrimeRénov'**.

La rénovation énergétique contribue à plusieurs objectifs stratégiques :

- Réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Amélioration du confort des occupants.
- Diminution de l'empreinte carbone du parc immobilier français.

Évolution du chiffre d'affaires du bâtiment

Unité : milliards d'euros courants

Source : France assureurs

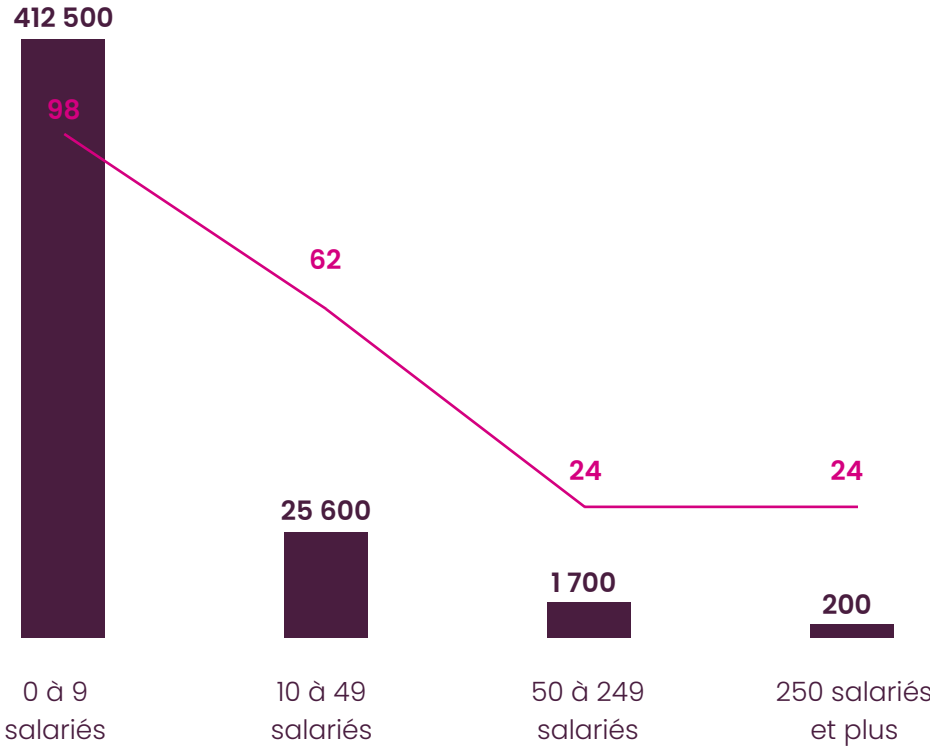
	2020	2021	2022	2023	2024
Production du bâtiment	125	149	166	215	208
dont neuf	52	68	76	100	90
dont entretien-amélioration	73	81	90	115	118

Nombre d'entreprises

En 2024, la France comptait environ **440 000 entreprises du bâtiment**, dont une majorité (94 %) est constituée de petites structures de moins de 10 salariés

Source : France assureurs

- Nombre d'entreprises
- Chiffre d'affaires HT (Milliards d'euros)



Zoom sur les indices clés

Les indices BT01 et FFB sont deux indicateurs qui nous renseignent sur l'évolution des coûts de la construction en France.

FFB : Indicateur Trimestriel publié par la Fédération Française du bâtiment Il est calculé à partir d'un prix du revient d'un immeuble de rapport de type courant à Paris. Il enregistre les variations de coût des différents éléments qui entrent dans la composition de l'ouvrage (Matériaux, cout de la main d'œuvre, taxes, frais administratifs...) L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance.

BT01 : Indicateur mensuel publié par l'INSEE Il s'agit de l'indice national du bâtiment. Cet indice prend en compte différents facteurs ayant une incidence directe sur le coût d'une construction pour les entreprises du secteur du bâtiment.
> 45% : Salaires et charges
> 35% : Matériaux et Matériel
> 10% : Assurance, frais de bureau, taxes
> 10% : Carburant, électricité, acheminement

Table with 2 columns: Année, Indice BT01. Rows: Janvier 2015 (104,1), Janvier 2020 (111,8), Janvier 2025 (132)

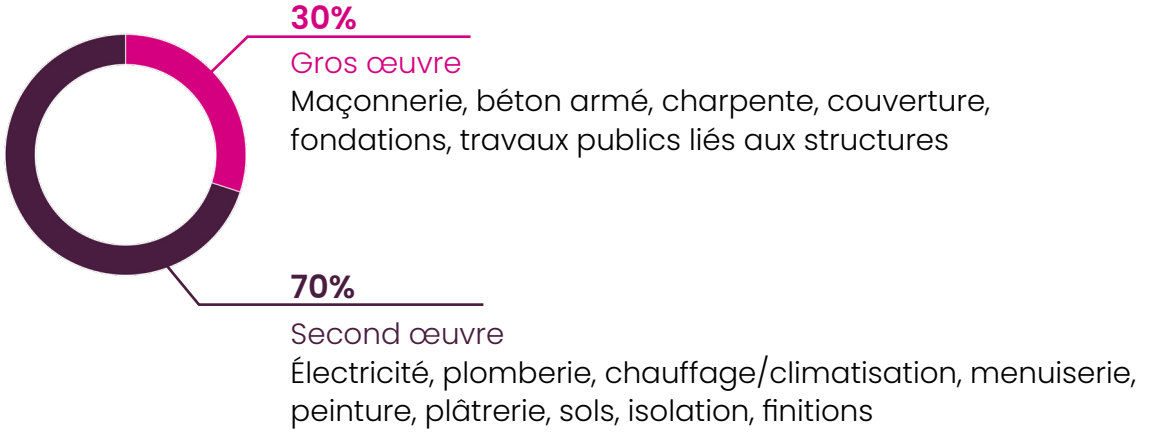
Source : Insee, FFB

Nous pouvons observer une augmentation d'environ 27 % de cet indice entre 2015 et 2025 avec une forte hausse sur les 5 dernières années.

Cette hausse spectaculaire découle directement de la crise des matériaux, de l'augmentation des taxes et d'une inflation globale persistante, reflète des fortes tensions géopolitiques et économiques actuelles.

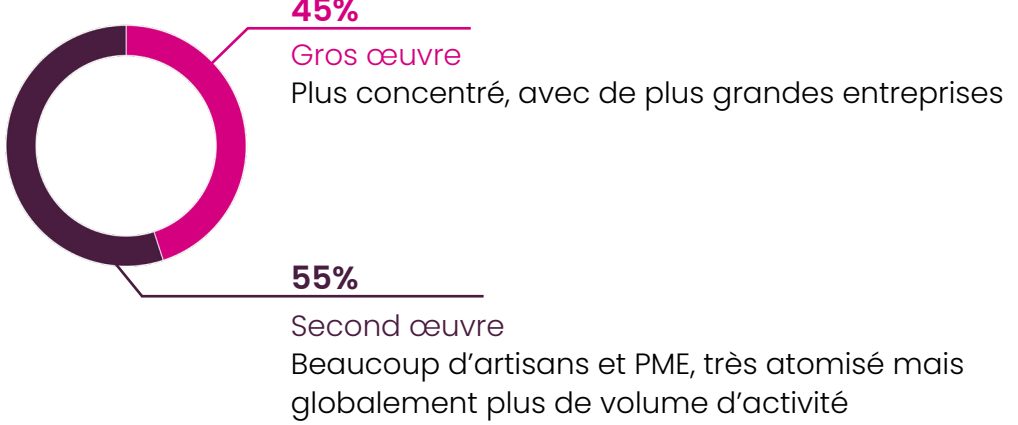
Répartition des entreprises du bâtiment

Source : Insee, FFB



Répartition en termes d'activité économique (chiffre d'affaires du secteur)

Source : Insee, FFB



Lightbulb icon followed by two numbered sections: 1. Poids du second œuvre and 2. Gros œuvre, each with bullet points. A concluding paragraph follows.

L'assurance construction a connu une forte dynamique en 2023, tant en termes de chiffre d'affaires que de répartition des primes.

Croissance continue

- > Le marché global (RC décennale + DO) passe de **2 264 M€ en 2020 à 3 177 M€ en 2024**, soit une **hausse de +40 % en 4 ans**.
- > Cela traduit une dynamique soutenue, malgré un contexte économique (inflation, coûts de construction) qui peut être contraignant.

Responsabilité civile décennale

- > La RC décennale reste le **moteur principal**, représentant environ **74 % du marché total** en 2024.
- > Croissance régulière : de **1 634 M€ en 2020 à 2 341 M€ en 2024**.
- > Le rythme de progression ralentit légèrement (seulement +3,4 % en 2024 vs 2023), ce qui peut signaler un **palier après plusieurs années de forte hausse**.

Dommages-Ouvrage (DO)

- > Segment plus petit mais en croissance : de 631 M€ en 2020 à 836 M€ en 2024.
- > La progression 2024 (+3,8 %) est légèrement supérieure à celle de la RC décennale.

	Montants en M€					Evolution
	2020	2021	2022	2023	2024	2024/2023
RC Décennale	1 634	1 898	2 165	2 265	2 341	+ 3,40%
Dommages-Ouvrage	631	759	774	805	836	+ 3,80%
Ensemble	2 264	2 657	2 939	3 070	3 177	+ 3,50%

Source : France Assureurs

L'analyse de l'évolution du taux de sinistralité permet d'évaluer la performance technique d'une activité d'assurance, en mettant en lumière la relation entre les sinistres survenus et les primes perçues.

Répartition des sinistres par activité

Secteur	Sous-secteur	Types de sinistre	Causes fréquentes	Coût moyen
Gros œuvre	Fondations	Affaissements, instabilité, défauts de conception	Sols argileux, absence de drainage, mise en œuvre insuffisante	26 500 €
	Murs enterrés et soubassement	Infiltrations, fissures dues aux charges mal réparties	Défauts d'étanchéité, compactage insuffisant	12 264 €
	Structures (poteaux, poutres, planchers)	Effondrements, fissurations dues à des charges excessives	Erreurs de dimensionnement, défauts dans les raccords	8 500 € à 15 000 €
Second œuvre	Revêtements (sols et murs)	Fissures, décollages	Retrait du mortier, joints mal réalisés	4 818 € à 5 083 €
	Isolation thermique et étanchéité	Défauts d'isolation, infiltrations d'eau	Mauvais joints, matériaux non conformes	10 786 € à 15 000 €
	Plomberie et électricité	Fuites, pannes électriques	Défaut de coordination, composants de faible qualité	5 000 € à 10 000 €

Sinistres les plus fréquents et leurs causes

Sinitre fréquent	Fréquence	Causes principales	Coût moyen
Problèmes d'étanchéité	Jusqu'à 75% des sinistres pour murs et façades	Absence de drainage, revêtements mal posés, fissurations dues aux mouvements de sol	10 800 € à 26 500 €
Défauts structurels	86% des sinistres liés aux fondations	Études de sol insuffisantes, fondations mal dimensionnées, matériaux inadaptés	8 000 € à 26 500 €
Fissurations et désordres dans les revêtements	Jusqu'à 50% des sinistres pour murs en blocs béton ou terre cuite	Retrait du mortier, dilatation thermique, infiltrations par fenêtres	4 500 € à 9 000 €
Revêtements de sol	Représente 18% du coût total des désordres dans les maisons individuelles	Défaut de coordination entre chapistes et carreleurs, mauvais compactage du sol	5 000 € à 10 000 €
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)	20 à 30% des sinistres pour certains bâtiments neufs	Défauts de pose, joints mal exécutés, conditions climatiques ignorées	10 000 € à 15 000 €

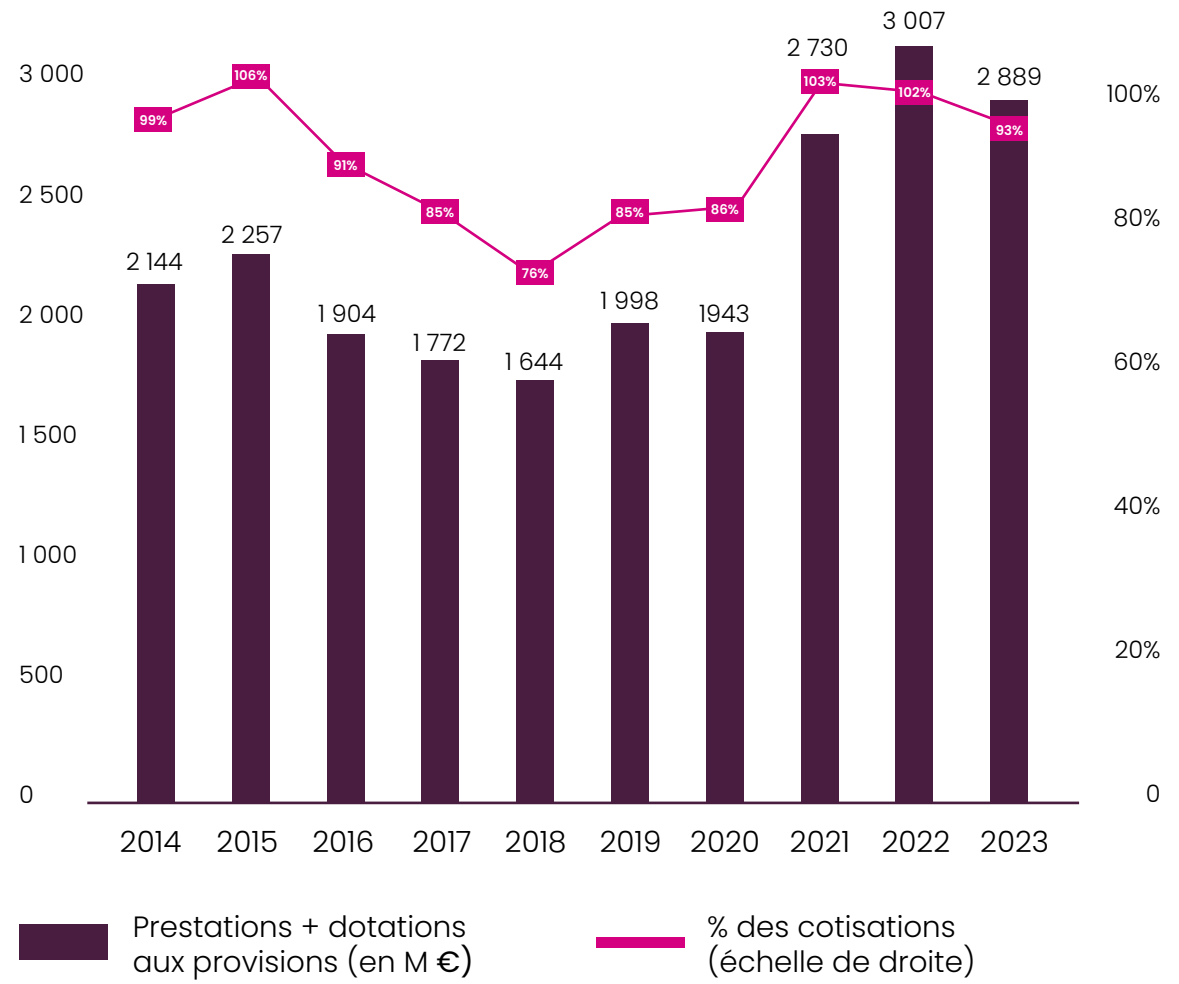
La sinistralité, c'est le ratio entre les charges de l'assureur (sinistres, frais de gestion...) et les primes encaissées.

- > Si c'est > 100%, l'assureur dépense plus qu'il ne gagne sur les primes, il doit compter sur ses réserves ou ses revenus financiers pour rester à flot.
- > Si c'est < 100%, l'assurance est « rentable » techniquement.

En construction, la sinistralité est un indicateur clé pour savoir si le marché est sain et bien géré.



La sinistralité des risques RCD+DO



En 5 ans (2018-2022), le montant des sinistres a quasiment doublé, passant de 1,6 milliard € à 3 milliards €. Le secteur a basculé d'une zone de confort (76% de sinistralité en 2018) à une zone de déficit (102% en 2022).



02

Les fondamentaux

Sommaire

01	Loi Spinetta	18
02	Acteurs du bâtiment	19-25
03	À retenir	26

La loi Spinetta tire son nom d'Adrien Spinetta. Il s'agit d'un ingénieur français qui était président de la Commission interministérielle à l'origine de la loi du 4 janvier 1978, mais également vice-président du Conseil général des ponts et chaussées.

Cette loi a généralisé l'assurance construction en rendant obligatoires :

- > **Pour tout Maître d'ouvrage** de souscrire une assurance dommages-ouvrage
- > **Pour tout constructeur** de souscrire une assurance décennale pour couvrir la garantie décennale qu'il doit à son client, le maître d'ouvrage.

Avant l'adoption de la loi Spinetta, les maîtres d'ouvrage étaient confrontés à des processus judiciaires longs, coûteux et incertains en cas de préjudice.

Il était nécessaire de patienter pendant plusieurs années avant de pouvoir espérer recevoir une éventuelle indemnisation des entreprises de construction impliquées. En outre, un pourcentage élevé de ces entreprises n'étaient pas assurées.

Afin de répondre à cette problématique et de garantir une meilleure protection du maître d'ouvrage, la loi Spinetta a été adoptée par les autorités.

Les grands principes

1. Responsabilité de plein droit

2. Assurance obligatoire

3. Recours & solidarité

4. Responsabilité civile décennale

Les acteurs du bâtiment sont nombreux. En effet, pour chaque étape d'une construction ou d'une rénovation, il existe un acteur : maître d'ouvrage, maître d'oeuvre, entreprises du bâtiment, fournisseurs. Voyons ensemble qui sont précisément ces acteurs et comment ils interviennent sur un chantier.

1. Le maître d'ouvrage



Le maître d'ouvrage est la personne physique, ou morale, qui fait construire. C'est généralement le propriétaire du terrain (ou quelqu'un qui a le droit d'y construire) et qui signe des contrats avec des professionnels du bâtiment pour qu'ils réalisent les travaux pour son compte à lui.

Il s'agit du donneur d'ordre.

Le Maître d'ouvrage fait réaliser ses travaux par des Constructeurs en signant un contrat de louage d'ouvrage (devis, marché...).

Exemples

- > Un maître d'ouvrage, particulier qui fait construire ou rénover sa maison,
- > Un maître d'ouvrage, entreprise privée : qui fait construire ses bureaux, ses ateliers ou son usine.
- > Un maître d'ouvrage, public : une commune qui fait construire une école, une médiathèque ou un équipement sportif pour le compte de ses administrés.

2. Les constructeurs soumis à l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale



Article 1792-1 du code civil : Définition des constructeurs

1. Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage
2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire
3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Dès lors qu'une personne, physique ou morale, est considérée comme « constructeur » au sens du Code civil, une présomption de responsabilité décennale pèse sur lui au titre des ouvrages qu'il a réalisés.



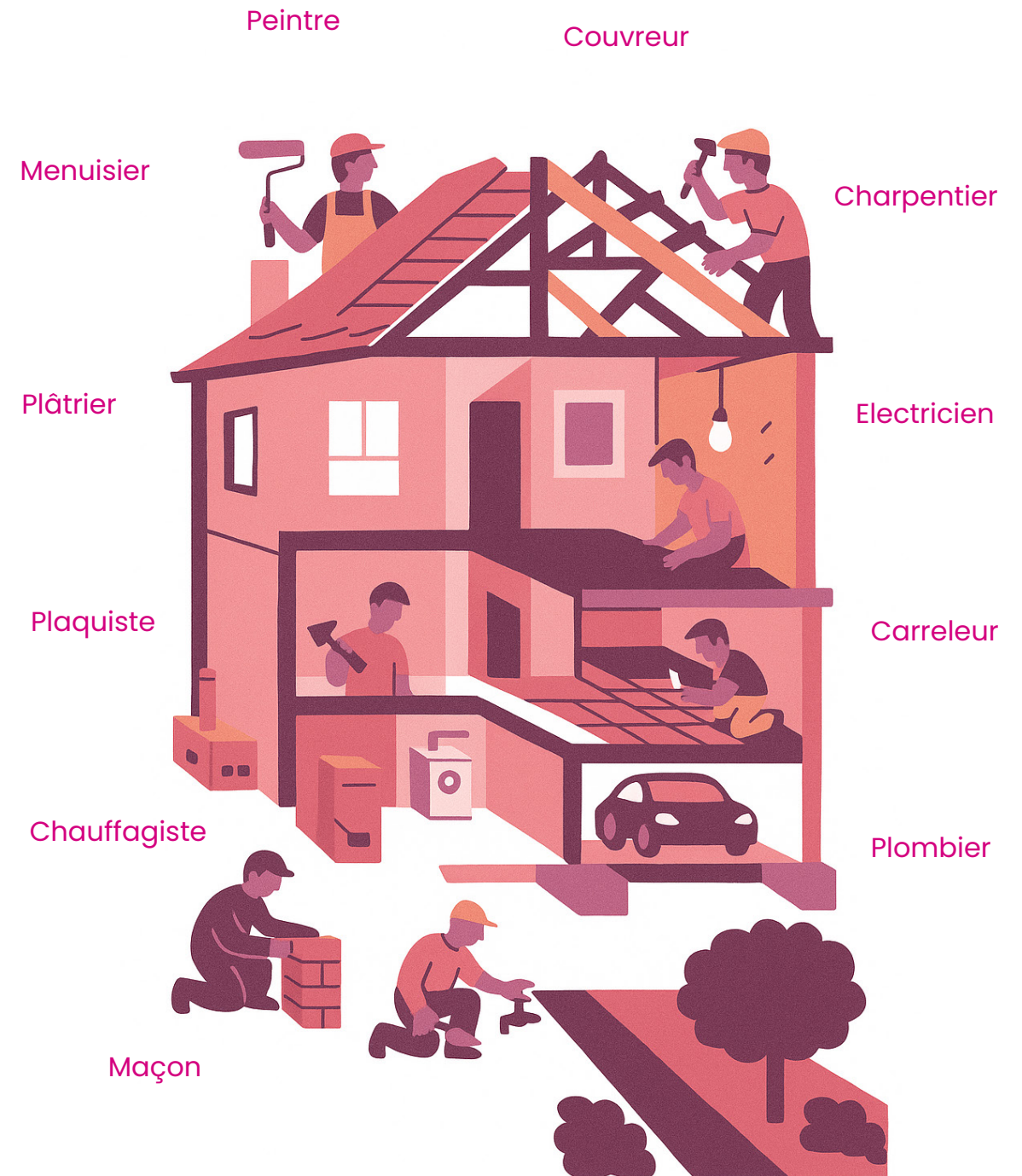
Le locateur d'ouvrage est le constructeur tenu par un contrat de louage d'ouvrage envers le maître d'ouvrage, chargé de réaliser des travaux ou une prestation technique, et qui relève à ce titre du régime légal des constructeurs.

Le contrat de louage d'ouvrage est un contrat par lequel le constructeur s'engage à réaliser un travail, un ouvrage ou une prestation déterminée, pour le compte d'un maître d'ouvrage, contre rémunération, et sans lien de subordination.

Exemple : Un particulier signe marché de travaux pour la réalisation de l'extension de sa maison avec une entreprise de maçonnerie. Le contrat de louage d'ouvrage est le marché de travaux signé.

Qui sont les constructeurs ?

Les entreprises de construction et artisans



Ces professionnels participent directement à l'exécution des travaux, souvent sur le terrain. Par exemple :

- > Maçons : responsables des fondations, murs et structures.
- > Charpentiers : intervenant sur l'ossature bois ou métallique.
- > Couvreur : assurant l'étanchéité et la toiture.
- > Plombiers et électriciens : si leurs travaux impactent des éléments structurels ou essentiels à l'usage de l'ouvrage.

Les architectes et maîtres d'œuvre

Ils conçoivent les plans, supervisent les travaux et garantissent la cohérence technique et esthétique du projet.

Les bureaux d'études techniques

Chargés d'étudier les contraintes techniques et d'effectuer les calculs liés à la solidité, à l'isolation thermique ou acoustique, et à la conformité réglementaire.

Les contrôleurs techniques

Leur rôle est de vérifier que l'ouvrage respecte les normes de sécurité et de qualité.

Les économistes de la construction

Ces spécialistes estiment les coûts des travaux et participent à la planification budgétaire, ce qui peut influencer la qualité des matériaux et des méthodes utilisées.

Les promoteurs immobiliers et constructeurs de maisons individuelles

En tant qu'intermédiaires ou constructeurs directs, ils sont responsables de la qualité des ouvrages qu'ils vendent.

Les vendeurs après achèvement

Toute personne ou entreprise qui vend un bâtiment qu'elle a construit ou fait construire doit également se conformer à cette obligation, afin de protéger les acquéreurs contre les malfaçons ou vices cachés.

3. Le sous-traitant



Le sous-traitant n'a aucun lien contractuel direct avec le Maître d'ouvrage. Il est lié uniquement au constructeur qui lui délègue une partie ou la totalité des travaux

Exemple :

- > Un particulier (= maître d'ouvrage) souhaite faire réaliser une terrasse maçonnée et signe un devis (= contrat de louage d'ouvrage) avec l'entreprise X (= le constructeur).
- > L'entreprise X décide de sous-traiter une partie des travaux à l'entreprise Y.
- > L'entreprise Y est donc le sous-traitant et n'a signé aucun contrat avec le maître d'ouvrage.

Il n'a aucun lien contractuel à l'égard du Maître d'ouvrage.

Il est donc important de noter que le constructeur ne peut pas invoquer la faute du sous-traitant envers le maître d'ouvrage pour se dégager de sa propre responsabilité.

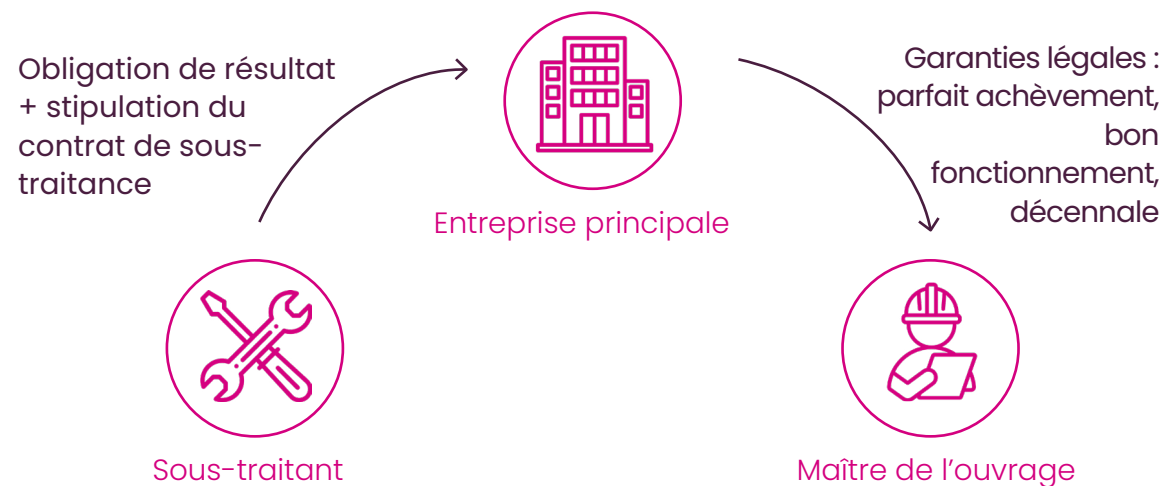


Le sous-traitant n'a pas l'obligation de souscrire une assurance décennale, faute de lien contractuel direct avec le maître d'ouvrage.

Toutefois, l'ordonnance du 8 juin 2005 aligne sa responsabilité sur celle du constructeur à l'égard de son donneur d'ordre, avec les délais suivants (art. 1792-4-2 du Code civil) :

- 10 ans pour les dommages affectant l'ouvrage et ses éléments indissociables ;
- 2 ans pour les éléments dissociables (chaudière, fenêtres...).

Ces délais courent à compter de la réception des travaux.



Dans la pratique : les contrats types de sous-traitance impose aux sous-traitants d'être titulaire d'une police d'assurance couvrant les désordres de nature décennale.

4. Fournisseur de matériaux et fabricants D'EPERS



Les entreprises et artisans pour exécuter leurs travaux, doivent acheter leurs matériaux. Ils peuvent s'approvisionner chez un Distributeur (Ex.: Point P) ou chez un Fabricant (Ex.: Fabricant de Béton prêt à l'emploi).

Les négociants (distributeurs professionnels)

Fournisseurs spécialisés pour les pros.

Exemple : Point P, Gedimat, qui proposent des matériaux en gros volume avec des prix négociés pour les professionnels.

Les grandes surfaces de bricolage (GSB)

Pour les particuliers, mais parfois aussi pour les artisans.

Exemple : Leroy Merlin, Castorama, où l'on achète quelques sacs de ciment ou de la quincaillerie.

Les fabricants

Le constructeur peut s'approvisionner également chez un fabricant. Certains produits sont soumis à une responsabilité solidaire entre l'entreprise qui les pose et le fabricant (article 1792-4 du code civil). Ces travaux sont qualifiés d'EPERS.

Les conditions pour être EPERS

- > Produit conçu pour un **usage précis**
- > Produit fabriqué selon des **exigences précises**
- > Pose possible **sans modification**
- > Fabricant impliqué dans la conception

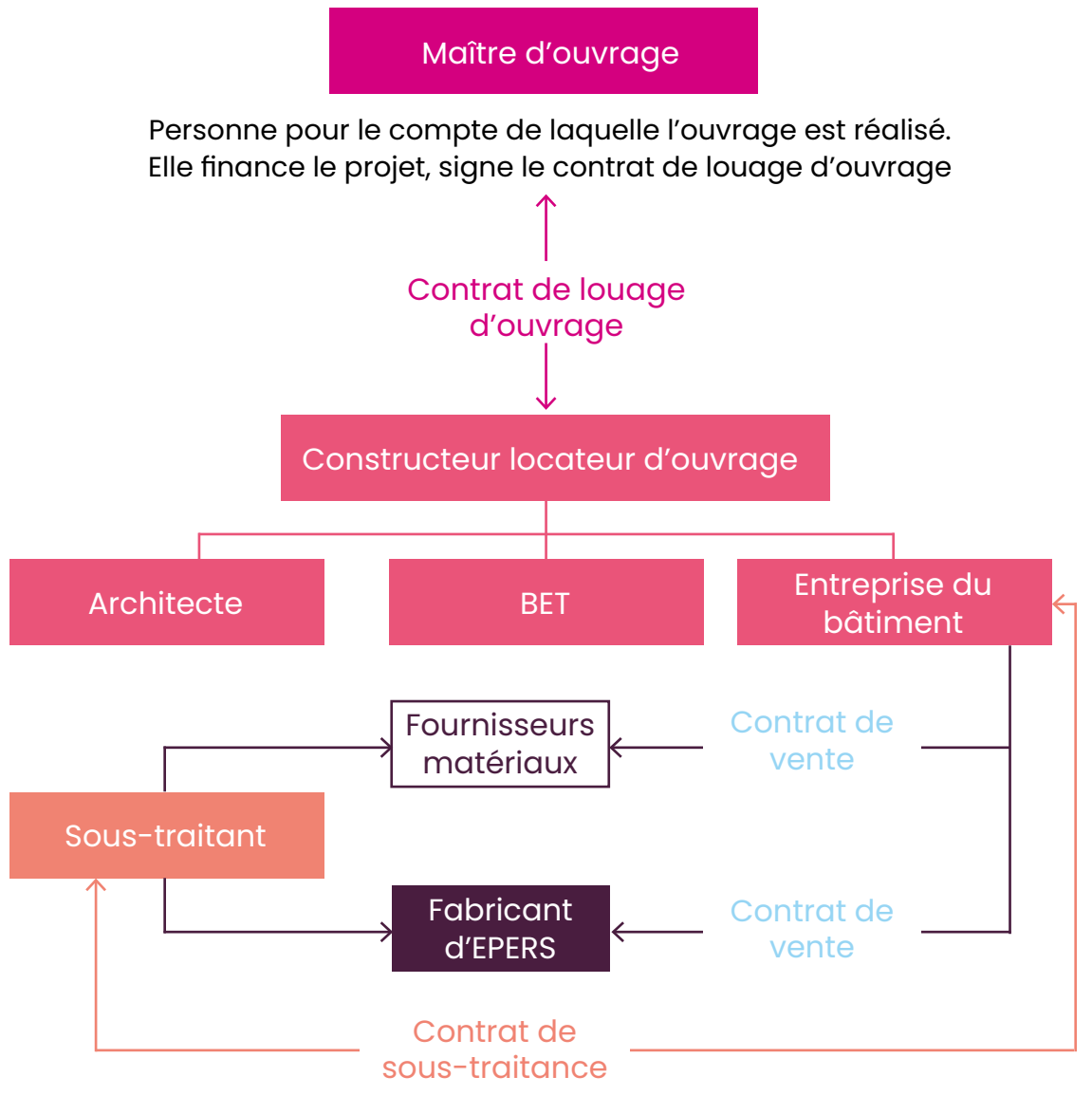
Exemples de produits EPERS

- > Fenêtres sur mesure avec performances thermiques garanties
- > Façades préfabriquées adaptées à un immeuble spécifique

Concrètement

Concrètement : si la porte spécialement conçue et fabriquée pour répondre au cahier des charges présente des désordres, la responsabilité peut être solidaire entre le constructeur poseur (mauvaise installation) et le fabricant (défaut de fabrication ou de conception). ■

Synthèse des intervenants, des liens contractuels et des obligations d'assurance.



- Obligation d'assurance Dommages-ouvrage
- Pas d'obligation d'assurance
- Obligation d'assurance en responsabilité civile décennale
- Obligation d'assurance en responsabilité civile décennale





03

L'essentiel : les garanties légales

Sommaire

- 01** Qu'est ce que la garantie responsabilité civile décennale ? 30-34
- 02** Qu'est-ce que la garantie de parfait achèvement ? 35
- 03** Qu'est-ce que la garantie de bon fonctionnement ? 36-37
- 04** La réception : point de départ des garanties légales 38
- 05** Focus HMN : cas pratiques et conseils juridiques pour sécuriser la réception des travaux 39-40
- 06** À retenir 41
- 07** Quelle sanction pour défaut de souscription d'une assurance décennale ? 42

La responsabilité de plein droit & la durée.



Article 1792-1 du code civil

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître d'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.



Article 1792-4-1 du code civil

Cet article est fondamental puisqu'il établit la durée de cette responsabilité : 10 ans à compter de la réception des travaux.



Zoom sur la notion d'ouvrage

Il n'existe pas de définition juridique précise du terme « ouvrage ». D'un point de vue étymologique, le mot « ouvrage » désigne tout ce qui est créé par l'homme, par opposition aux matières premières ou aux produits bruts.

Autrement dit, il s'agit de ce que l'on construit, bâtit ou met en œuvre.

Exemple, un ouvrage peut être défini comme :

Les travaux de gros œuvre et structurels visant la création ou la rénovation d'un bâtiment ancré au sol.

Certaines réalisations intégrées au bâtiment, à l'intérieur de celui-ci, telles que les crépis, enduits, cloisons, plafonds, lambris ou moulures, dès lors qu'elles constituent une véritable construction intégrée

1. Les ouvrages soumis/non soumis à l'obligation d'assurance

L'article L243-1-1 du Code des assurances dresse la liste des ouvrages qui ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance de responsabilité civile décennale, sauf lorsqu'ils constituent l'accessoire d'un ouvrage lui-même soumis à cette obligation.

Par conséquent, sont soumis à cette obligation les ouvrages qui ne figurent pas parmi les exclusions prévues par cet article, et qui constituent des ouvrages de construction au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

Ouvrage	Obligation d'assurance RCD	Exemples
Exclusions absolues — art. L243-1-1 I (jamais soumis, même en accessoire)		
Ouvrages maritimes, lacustres et fluviaux	Non	Digues, quais, barrages
Infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires et ferroviaires	Non	Autoroutes, aéroports, gares ferroviaires
Ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents	Non	Stations d'épuration, usines de recyclage
Éléments d'équipement des ouvrages ci-dessus	Non	Équipements intégrés à ces infrastructures
Exclusions relatives — art. L243-1-1 I (soumis si accessoire d'un ouvrage principal lui-même soumis)		
Voiries et ouvrages piétonniers	Non	Routes privées, chemins piétons
Parcs de stationnement	Non	Parking de centre commercial
Réseaux divers et canalisations	Non	Réseaux d'eau, assainissement, gaz
Lignes ou câbles et leurs supports	Non	Pylônes, lignes haute tension
Ouvrages de transport, production, stockage et distribution d'énergie	Non	Centrales, transformateurs
Ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, fluides et liquides	Non	Réservoirs, cuves, silos
Ouvrages de télécommunications	Non	Antennes, mâts relais
Ouvrages sportifs non couverts	Non	Stades, terrains de sport en plein air
Ouvrages soumis à l'obligation		
Bâtiments (maisons, immeubles, bureaux, etc.)	Oui	Maison individuelle, immeuble, centre commercial
Équipements à usage mixte (non exclusivement professionnels)	Oui	Ascenseurs, installations électriques d'immeuble

À retenir

La responsabilité civile décennale est une responsabilité de plein droit (présumée) qui engage le constructeur, pour tout ouvrage, à réparer les dommages de nature décennale qui apparaissent dans les dix années suivant la réception des travaux. Pour certains ouvrages, le constructeur a par ailleurs l'obligation légale de s'assurer contre cette responsabilité avant l'ouverture du chantier. Les dommages de nature décennale sont ceux :

1. Compromettant la solidité de l'ouvrage

Les dommages qui compromettent la solidité d'un bâtiment ou d'une construction mettent en péril sa stabilité. Ce type de dommage concerne principalement les **défauts structurels**.

Exemples



- > **Fissures importantes dans les murs porteurs** : Ces fissures peuvent indiquer un affaiblissement des murs qui supportent une grande partie du poids du bâtiment, mettant ainsi en danger la stabilité de l'ouvrage.



- > **Effondrement partiel ou total de la structure (toiture, planchers)** : Un effondrement de cette nature constitue un danger immédiat pour les occupants et nécessite des réparations urgentes. La responsabilité décennale couvre ce type de sinistre.



- > **Affaissement ou instabilité des fondations** : Si les fondations se déplacent ou s'affaissent, cela peut entraîner l'effondrement du bâtiment. C'est un dommage grave qui compromet la sécurité du bâtiment et des occupants.

Ces dommages touchent les parties essentielles de l'ouvrage et, s'ils ne sont pas réparés, peuvent entraîner la destruction de la structure ou des accidents graves. La garantie décennale est là pour protéger le propriétaire et les occupants contre ces risques.

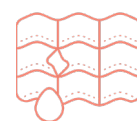
2. Rendant l'ouvrage impropre à sa destination

La responsabilité décennale s'applique également lorsque des désordres ou des malfaçons rendent l'ouvrage **impropre à son utilisation normale**, bien que ces dommages n'affectent pas nécessairement sa solidité. Il s'agit de défauts qui nuisent à l'usage quotidien du bâtiment.

Exemples



- > **Infiltrations d'eau rendant un bâtiment inhabitable** : Des infiltrations d'eau peuvent rendre certaines parties du bâtiment insalubres, empêchent une utilisation normale du bien et parfois, le rendent inhabitable.



- > **Défaut d'étanchéité affectant un toit ou une terrasse** : Un toit mal étanché peut entraîner des fuites d'eau, ce qui peut dégrader l'intérieur du bâtiment et rendre certaines zones inutilisables.

Bien que ces dommages n'affectent pas directement la sécurité du bâtiment, ils perturbent l'usage de l'ouvrage. En rendant le bâtiment impraticable ou inconfortable, ils peuvent entraîner des préjudices pour le maître d'ouvrage (perte de jouissance, manque à gagner locatif ou perte d'exploitation). La garantie décennale protège le propriétaire contre ces désagréments en prenant en charge les réparations nécessaires.

3. Atteinte à la sécurité des personnes

La responsabilité décennale couvre également les **dommages** qui mettent directement en **danger la sécurité des personnes** se trouvant à l'intérieur ou à proximité de l'ouvrage. Cela inclut tout ce qui pourrait entraîner des accidents, des blessures ou des risques pour la santé.

Exemples



- > **Chute d'éléments de structure** : Si une partie du bâtiment se détache (exemple : un morceau de façade, un élément de toiture), cela peut représenter un danger pour les passants ou les occupants.



- > **Problèmes liés à la conformité des installations électriques** : Des malfaçons ou non conformités dans l'installation électrique peuvent provoquer des incendies, mettant ainsi en danger la sécurité des personnes.

La sécurité des personnes est primordiale. Si des défauts dans la construction peuvent mettre en danger les occupants ou des passants, la garantie décennale intervient pour la prise en charge des travaux de reprise des désordres à l'origine de cette mise en danger.

Travaux sur existants et application de la garantie décennale

Un existant désigne tout ce qui préexiste à l'ouverture d'un chantier. La garantie décennale sur les existants est une garantie obligatoire, suite à une révision de la loi Spinetta le 8 juin 2005.

Pour qu'un existant soit susceptible d'être couvert au titre de la garantie décennale, il faut que :

- > l'ouvrage existant se trouve incorporé à l'ouvrage neuf de façon techniquement indivisible.
- > la cause des désordres ne peut être identifiée: on ne peut affirmer que la cause des désordres réside uniquement dans les parties anciennes ou dans le nouvel ouvrage.

Ce qui ne relève pas de la garantie décennale

La garantie décennale n'a pas vocation à couvrir :

	Non-garantis	Exemple
Dommmages esthétiques	La garantie décennale ne couvre pas les dommages qui ne compromettent pas la solidité ou l'usage du bâtiment, mais uniquement l'aspect visuel.	Des fissures superficielles dans les murs intérieurs de la maison peuvent être un défaut esthétique mais n'affectent pas la solidité de la structure. Ces fissures n'entraînent pas de risque pour l'usage ou la sécurité du bâtiment et ne sont donc pas couvertes par la garantie décennale.
Faute du maître d'ouvrage ou d'un tiers	Si un dommage résulte d'une acceptation délibérée des risques ou d'une immixtion fautive par le maître d'ouvrage ou le fait d'un tiers, la garantie décennale ne sera pas mobilisée..	Immixtion fautive : Dans le cadre d'une rénovation de salle de bain en cours, le maître d'ouvrage intervient lui-même sur le chantier et modifie la plomberie afin d'installer sa vasque, sans en informer le constructeur. Des dommages surviennent par la suite en lien avec cette modification.
Force majeur	Certains événements imprévisibles comme des catastrophes naturelles ne sont pas couverts par la garantie décennale.	Si un tremblement de terre cause des dommages structurels à un bâtiment, la responsabilité décennale ne s'applique pas, car il s'agit d'un événement de force majeure qui ne peut être anticipé ni évité, et qui est généralement couvert par une assurance spécifique (assurance contre les catastrophes naturelles).

C'est une garantie légale. Elle impose au constructeur (entreprise de bâtiment) d'intervenir en reprise des désordres réservés à la réception ou constatés pendant le délai d'un an qui suit la réception des travaux ou lors d'une notification ultérieure. La garantie de parfaite achèvement n'est pas une garantie d'assurance.

Le maître d'ouvrage peut également, faire jouer la garantie décennale du constructeur durant le délai de garantie de parfait achèvement sur les dommages de nature décennale, sous réserve que les conditions de mobilisation de la garantie décennale soient réunies.



1792-6 du code civil

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.




La garantie de bon fonctionnement (ou garantie biennale) oblige l'entreprise à remplacer ou réparer, pendant 2 ans après la réception, les éléments d'équipement dissociables qui tombent en panne ou qui fonctionnent mal.




Par opposition aux éléments indissociables, seront considérés comme des éléments dissociables, ceux qui peuvent être retirés sans endommager l'ouvrage.

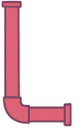


Exemple : Volets roulants, chauffe-eau, appareils de ventilation.



 **Eléments dissociables/indissociables**
 L'article 1792-2 du code civil étend la présomption de responsabilité décennale aux éléments d'équipement **indissociables**.

Pour les éléments d'équipement **dissociables**, l'article 1792-3 du code civil stipule : « Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

	Dissociables
	Chauffe eau
	Porte
	Dalle faux plafond

	Indissociables
	Canalisation encastrée
	Balcon
	Chape béton

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte les travaux, avec ou sans réserve. Elle peut être amiable ou, à défaut, prononcée par le juge. Dans tous les cas, elle doit se faire contradictoirement (entre le maître d'ouvrage et le locateur d'ouvrage).

C'est une étape clé dans le processus de construction, marquant la fin du chantier et le début des garanties légales. Il existe différents types de réception des travaux :

La réception est expresse

Dès lors que l'entrepreneur et le maître d'ouvrage ont rédigé et signé un procès-verbal de réception. Il peut contenir ou non des réserves.

La réception est tacite


En l'absence de procès-verbal de réception, dès lors que le maître d'ouvrage a manifesté sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage réalisé. Cette volonté peut résulter de plusieurs indices, que la jurisprudence appelle un « faisceau d'indices ». Deux critères ont notamment été dégagés par la jurisprudence : la prise de possession des lieux et le paiement intégral des travaux.

La réception est judiciaire

Elle est prononcée par un juge lorsque l'une des parties refuse de procéder à la réception du chantier, à condition que l'ouvrage soit en état d'être reçu. Exemple : s'il s'agit d'une maison, qu'elle soit en état d'être habitée.



La réception étant le point de départ de la garantie responsabilité civile décennale, elle est une condition sine qua non pour que cette dernière soit mobilisable.



Sécuriser la réception des travaux c'est s'assurer que la garantie responsabilité civile décennale, qui doit bénéficier au maître d'ouvrage en couvrant les désordres graves susceptibles d'affecter les ouvrages réalisés, a bien commencé à courir et qu'elle pourra être recherchée.

Comment sécuriser la réception ?

- > **Convoquer le locateur d'ouvrage** en LRAR (pour assurer le caractère contradictoire de la réception à venir) à un rendez-vous destiné à la réception des travaux ;
- > **Dresser un procès-verbal de réception** comprenant des informations sur les parties présentes à la réception (nom du maître d'ouvrage, du locateur d'ouvrage et du maître d'œuvre le cas échéant), sur le chantier (objet du chantier, référence du marché de travaux, adresse du chantier), les différentes options de réception (sans réserve, avec réserve(s), refus de réception) et la liste des réserves annexée, signature des parties... ;
- > **Faire intervenir un commissaire de justice** pour faire constater la réception et l'état du chantier dans un procès verbal de constat d'huissier ;
- > **Emettre des réserves** au titre des défauts apparents.

Cas n°1

Madame LECLERC, maître d'ouvrage, a confié la rénovation de sa maison à la société RENOBAT. Elle est la seule signataire du procès-verbal de réception. Le marché de travaux de la société RENOBAT a été entièrement soldé et Madame LECLERC a pris possession des lieux.

Questions

1. La réception expresse est-elle caractérisée ?
2. A défaut, est-il possible de retenir une réception tacite ?

Réponses

1. Pas de réception expresse en l'absence de preuve du caractère contradictoire de la réception (convocation de l'entreprise).
2. Oui, la réception tacite est en plus présumée dès lors qu'il y a un paiement intégral accompagné d'une prise de possession des lieux.

Cas n°2

Après un ravalement de façade avec ITE, le maître de l’ouvrage et le locateur d’ouvrage signent un procès-verbal de réception avec une réserve « Petite fissure au pied du pignon EST ». Six ans plus tard, la fissure s’est étendue sur toute la hauteur du pignon.

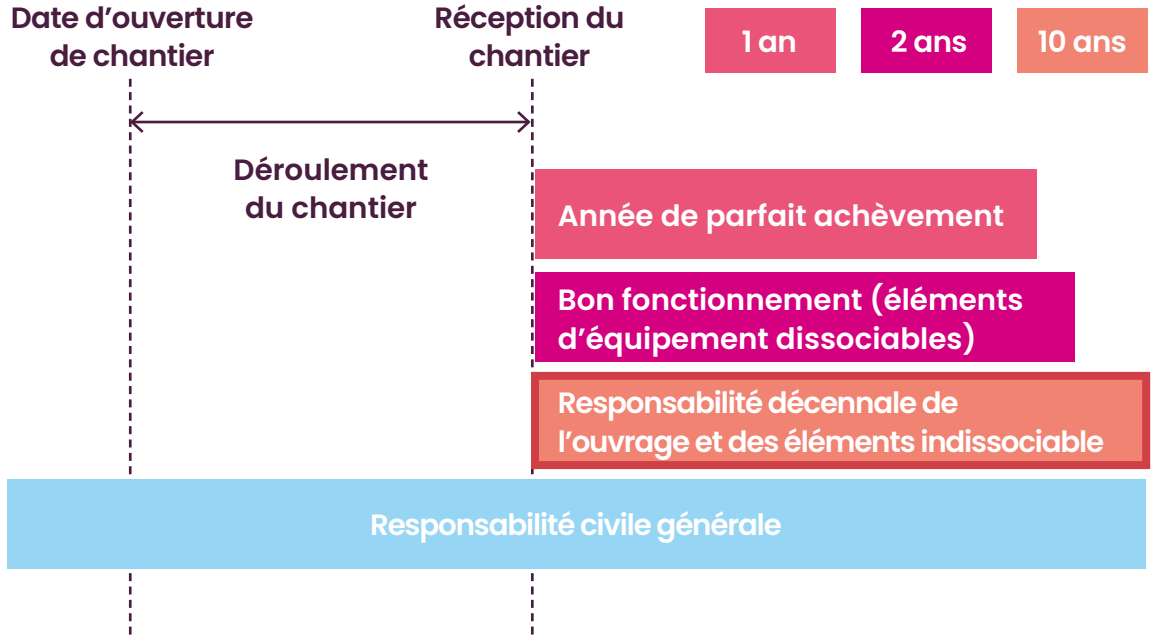
Question

Est-ce que la réserve au procès verbal de réception fait obstacle à la mobilisation de la garantie décennale ?

Réponse

Non dès lors que le désordre tel qu’il a été réservé n’était pas connu dans toute son ampleur et ses conséquences au moment de la réception. ■

Les différents fondements de responsabilités des constructeurs.



■ Garantie due par le locateur d’ouvrage au profit du maître d’ouvrage et nécessitant la souscription préalable d’une assurance. ■

L'absence d'assurance responsabilité civile décennale (RCD) expose les professionnels du bâtiment, notamment les constructeurs et leurs sous-traitants, à des sanctions graves, tant juridiques qu'économiques.

Sanctions pénales et civiles

Si un constructeur se lance dans des travaux soumis à l'obligation d'assurance sans avoir souscrit à cette dernière, il s'expose à des sanctions pénales :

- > 6 mois d'emprisonnement maximum.
- > 75 000 € d'amende.

En l'absence d'assurance décennale obligatoire, le constructeur reste personnellement responsable des dommages relevant de la garantie décennale. En cas de liquidation de la société, le gérant peut être poursuivi à titre personnel s'il est démontré qu'il a commis une faute détachable de ses fonctions en omettant de souscrire cette assurance.

Exemple

Le constructeur en charge de la construction d'une maison omet de souscrire une assurance responsabilité civile décennale. Quelques mois après la réception des travaux, un affaissement des fondations mises en œuvre survient, entraînant des dommages structurels à l'édifice.

En cas de désordre de nature décennale, le constructeur engage sa responsabilité de plein droit et, s'il n'a pas souscrit d'assurance RCD, il devra supporter lui-même le coût des travaux de reprise. ■





04

Le contrat
d'assurance
RC/RC décennale

Sommaire

- 01** Souscription 46-48
- 02** Composition d'un contrat RC/RCD 49-57
- 03** Focus HMN : cas pratiques et conseils juridiques sur les exclusions contractuelles 58-59

La souscription d'un contrat de Responsabilité Civile Décennale (RCD) est une étape cruciale. Une mauvaise déclaration ou une analyse incomplète du dossier peut entraîner des conséquences graves en cas de sinistre, comme un refus de garantie ou une indemnisation partielle.

Avant d'accepter un contrat, l'assureur procède toujours à une évaluation approfondie du risque.

1. Expériences et qualifications

Commençons par l'expérience et les qualifications de l'artisan :

Un professionnel qualifié et expérimenté est perçu comme présentant un risque plus faible qu'un artisan débutant.

L'assureur se base sur plusieurs critères pour évaluer l'expérience d'un entrepreneur :

- > Années d'activité : Un artisan ayant 10 ans d'expérience sera jugé moins risqué qu'un auto-entrepreneur nouvellement inscrit.
- > Diplômes et formations : CAP, Bac Pro, BTS, ou certification dans le domaine concerné.
- > Certifications et labels : Qualibat, RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), NF Habitat, etc.
- > Références et chantiers réalisés : Photos, attestations clients, projets livrés.

Exemple

Un couvreur ayant 15 ans d'expérience et certifié RGE pour la pose de panneaux photovoltaïques bénéficiera d'une meilleure analyse de risque qu'un artisan récemment installé, sans référence ou diplôme spécifique.

2. Antécédents d'assurance et de sinistralité

Avant d'accepter un nouveau client, l'assureur analyse son historique en matière de sinistralité et d'antécédents d'assurances.

Fréquence et gravité des sinistres

Un assuré ayant déclaré plusieurs sinistres en peu de temps peut être jugé comme un profil à risque.

Nature des sinistres

Un maçon ayant causé plusieurs sinistres en lien avec des défauts structurels sera plus exposé qu'un peintre ayant eu des sinistres potentiellement moins graves.

Relevé de sinistralité de l'assureur précédent

Ce document, souvent demandé sur les dernières années, permet de juger de l'historique du client.

Exemple

Un entrepreneur ayant subi quatre sinistres en trois ans se verra probablement appliquer une surprime ou refus de souscription.



Certaines entreprises du bâtiment peuvent avoir une période d'activité antérieure qui n'a jamais été assurée.

C'est pour cela que l'option reprise du passé permet à une entreprise ou un professionnel du bâtiment de souscrire une assurance décennale qui pourra couvrir la responsabilité du constructeur assuré au titre de son intervention sur des chantiers ouverts avant la prise d'effet / souscription de la police (sauf passé connu).

3. Nomenclature

Seuls les désordres et préjudices qui résultent d'une activité déclarée/souscrites sont susceptibles d'être couverts/garantis.

L'un des pièges les plus fréquents en assurance construction est une mauvaise déclaration des activités exercées par l'entreprise assurée.

Une déclaration inexacte ou incomplète peut entraîner des refus d'indemnisation.

Il est donc essentiel de vérifier que les activités réellement exercées par l'entreprise correspondent bien à celles qui ont été souscrites et qui sont définies dans la nomenclature des activités visée/utilisée par l'assureur.

Les assureurs catégorisent différemment certaines activités :

Exemple

- > Un artisan qui déclare l'activité maçonnerie ne sera pas systématiquement assuré pour la taille de pierre, qui est une activité distincte.
- > Un artisan inscrit au registre du commerce sous « Travaux de plâtrerie » réalise également des travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Si l'activité « isolation thermique extérieure » n'est pas déclarée dans son contrat, l'assureur peut refuser la garantie en cas de malfaçon sur un chantier d'isolation.



La nomenclature définit les activités du bâtiment. Les travaux accessoires ou complémentaires à une activité garantie (c'est-à-dire les travaux indispensables à la bonne exécution de l'activité principale, comme le raccordement électrique d'un matériel réalisé par un plombier) sont également susceptibles d'être couverts. En revanche, ces travaux accessoires ou complémentaires ne peuvent pas être garantis :

- > s'ils ont été réalisés seuls (c'est-à-dire sans que l'activité principale garantie ait été mise en œuvre).
- > s'ils font l'objet d'un marché de travaux distinct et indépendant, ils devront être expressément mentionnés dans l'attestation d'assurance, faute de quoi ils seront considérés comme non garantis.

4. Tarification

Le prix d'un contrat pour une entreprise du bâtiment dépendra de nombreux critères et peut varier en fonction des assureurs :



Chiffre d'affaires

Plus le CA d'une entreprise est élevé, plus elle réalise des chantiers, plus elle multiplie les situations où un dommage peut apparaître.



Effectif de l'entreprise



Antécédent d'assurance



Expérience et compétences

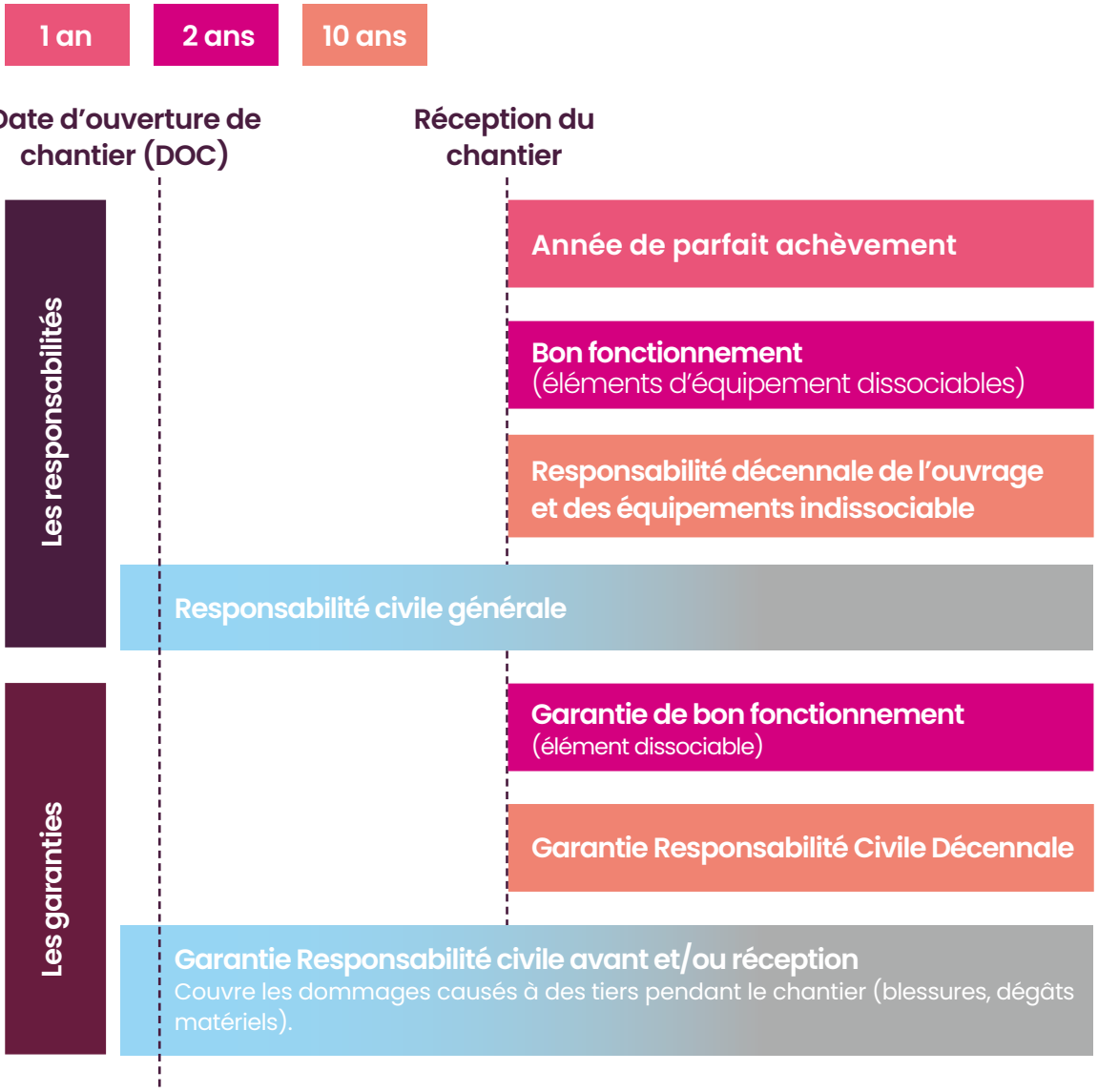


Activités

Tous les métiers du bâtiment ne sont pas exposés aux mêmes niveaux de risque. Certains, comme la charpente ou la maçonnerie, interviennent directement sur la structure de l'ouvrage et présentent donc un risque plus élevé.

Le contrat de Responsabilité Civile et Décennale (RC/RCD) est essentiel pour protéger les acteurs du bâtiment contre les risques encourus à l'occasion d'un chantier. Il définit les responsabilités de chacun et les garanties d'assurance correspondantes.

1. Les responsabilités VS les garanties d'assurances



2. Garantie obligatoire

Responsabilité civile décennale

La garantie légale des dommages à l'ouvrage en application de la Loi Spinetta. La garantie est acquise après réception pour 10 ans pour l'ouvrage et ses éléments d'équipements indissociables.

La garantie décennale ne peut être mobilisable que pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à destination, qui atteignent la solidité de l'ouvrage ou la sécurité des personnes.

3. Garanties facultatives

Responsabilité civile avant et/ou après réception

Cette garantie couvre les dommages causés à des tiers ou des existants.

Ces dommages peuvent être :

- > **Matériels** : détérioration ou destruction d'un bien appartenant à un tiers. Exemple : un artisan perce accidentellement une canalisation et provoque un dégât des eaux chez le voisin.
- > **Corporels** : blessures causées à une personne. Exemple : un échafaudage mal fixé tombe et blesse un passant.
- > **Immatériels consécutifs ou non consécutifs** : pertes financières causées par un dommage matériel ou corporel, ou résultant directement d'une faute de l'entreprise. Exemple : l'arrêt temporaire d'un commerce à cause d'un dégât des eaux entraîne une perte d'exploitation.



Attention, elle n'a jamais vocation à indemniser l'entreprise pour ses propres erreurs sur son ouvrage et ne garantit pas la reprise des travaux de l'assuré.

Responsabilité pour des dommages immatériels consécutifs à un dommage garanti

Cette garantie couvre les pertes d'argent directes subies par le propriétaire ou l'occupant, si elles sont causées par un dommage matériel déjà couvert par le contrat.

Exemple

Une entreprise de couverture réalise une étanchéité non conforme. Trois ans après la réception, de fortes pluies provoquent des infiltrations importantes : le logement devient inhabitable.

Dans ce cas :

1/Dommages matériels (Garantie Décennale)

Les infiltrations compromettent la destination de l'ouvrage (le logement ne remplit plus sa fonction d'abri). La garantie décennale intervient pour financer les travaux de réparation de l'étanchéité et la remise en état des supports (plafonds, murs).

2/Dommages immatériels consécutifs (Garantie Complémentaire)

Le dommage matériel étant garanti, la garantie responsabilité civile pour dommages immatériels consécutifs interviendra pour couvrir les pertes financières subies par l'occupant. Elle prend en charge, par exemple :

- > Les frais de relogement d'urgence.
- > L'indemnisation pour la perte de jouissance du logement durant les travaux.
- > Les éventuelles pertes de loyers si le bien est loué

Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement

Cette garantie couvre, pendant 2 ans après la réception des travaux, les équipements pouvant être remplacés ou réparés sans affecter la structure de l'ouvrage principal. Elle s'applique aux équipements qui ont une fonction propre et qui sont dissociables du bâti.

Exemples d'équipements couverts :

- > Chauffe-eau : Si un chauffe-eau tombe en panne 18 mois après son installation, il peut être remplacé.
- > Volets roulants : Un moteur de volet électrique cesse de fonctionner après 1 an. La garantie permet la réparation ou le remplacement.

Responsabilité du sous-traitant en cas de dommage de nature décennale

L'assuré, peut avoir à intervenir sur des chantiers en tant que sous traitant.

Le sous-traitant, bien qu'il ne soit pas légalement tenu de souscrire une assurance décennale, reste responsable à l'égard du maître d'ouvrage pendant dix ans des dommages de nature décennale causés par ses travaux.

C'est pourquoi les contrats d'assurance intègrent une garantie d'assurance couvrant cette responsabilité.

Responsabilité pour Dommages Matériels Intermédiaires affectant un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance

La garantie couvre, jusqu'à 10 ans après la réception, le coût des réparations ou du remplacement de ce que l'entreprise a réalisé (y compris les travaux nécessaires comme la démolition ou la dépose) lorsque :

- > le dommage est un dommage matériel intermédiaire ;
- > ce dommage engage la responsabilité contractuelle de l'entreprise pour faute prouvée.

Il s'agit donc de réparer des dommages non décennaux, mais réellement imputables à l'entreprise et qui apparaissent après la réception

Exemple

Un maçon réalise une dalle en béton, réceptionnée sans réserve.

Cinq ans plus tard, le maître d'ouvrage constate des fissures non structurelles. Une expertise démontre que la dalle a été coulée par forte chaleur, sans cure adaptée, entraînant des microfissures dues au retrait thermique.

Ce défaut résulte d'une faute de mise en œuvre.

La garantie des dommages matériels intermédiaires pourra être mobilisée et prendra en charge les travaux nécessaires pour traiter ces microfissures.

Dommages matériels en cours de travaux

Cette garantie couvre, avant la réception des travaux, les dommages matériels accidentels causés à l'ouvrage lui-même ainsi qu'aux biens présents sur le chantier. Elle s'applique dès lors que les dommages résultent d'un événement fortuit et soudain.

Exemple

Une entreprise de charpente pose la structure d'un hangar agricole. La charpente est montée, mais la couverture (le toit) n'est pas encore fixée. Le chantier n'est pas encore réceptionné par le client. Une tempête de vent de forte intensité survient durant le week-end.

- > Dommages à l'ouvrage : Sous la force des rafales, une partie de la charpente métallique plie et s'effondre au sol.
- > Dommages aux biens sur chantier : Des piles de tôles de toiture stockées à proximité, prêtes à être posées, sont emportées et tordues contre une clôture.
- > Frais annexes : Il faut faire venir une grue pour dégager les structures métalliques tordues avant de pouvoir recommencer.

L'assureur prendra en charge le coût des réparations, le remplacement du matériel ainsi que les frais accessoires (délaiement).

4. Fonctionnement des franchises

Les contrats d'assurance couvrant la responsabilité des constructeurs comportent des franchises, lesquelles sont **toujours opposables à l'assuré** et ne peuvent être opposées aux tiers que lorsqu'il s'agit de garanties facultatives.

Exemple

Ci-dessous avec la garantie RCD (obligatoire) et la garantie RC (garanties facultatives). Pour rappel, lorsque l'entreprise intervient en qualité de sous-traitant, il n'a pas de garantie obligatoire.

Garantie décennale	
Entreprise du bâtiment (souscripteur du contrat = l'assuré)	Entreprise du bâtiment Souscripteur du contrat RCD (assuré) mais agissant en qualité de sous-traitant
Non opposable aux tiers	Opposable aux tiers

Garanties facultatives	
Entreprise du bâtiment (souscripteur du contrat = l'assuré)	Entreprise du bâtiment Souscripteur du contrat RCD (assuré) mais agissant en qualité de sous-traitant
Opposable aux tiers	Opposable aux tiers

5. L'attestation d'assurance

L'attestation d'assurance décennale est un document important de la liasse contractuelle. Elle apporte la preuve d'assurance à remettre au maître d'ouvrage. Celle-ci reprend les éléments essentiels du contrat et doit comporter des mentions obligatoires :



1. Type de contrat

2. Identification de l'assuré :
- > Nom / raison sociale de l'entreprise
 - > Adresse du siège social
 - > Numéro de SIRET
 - > Numéro de contrat d'assurance

3. Identification de l'assuré :

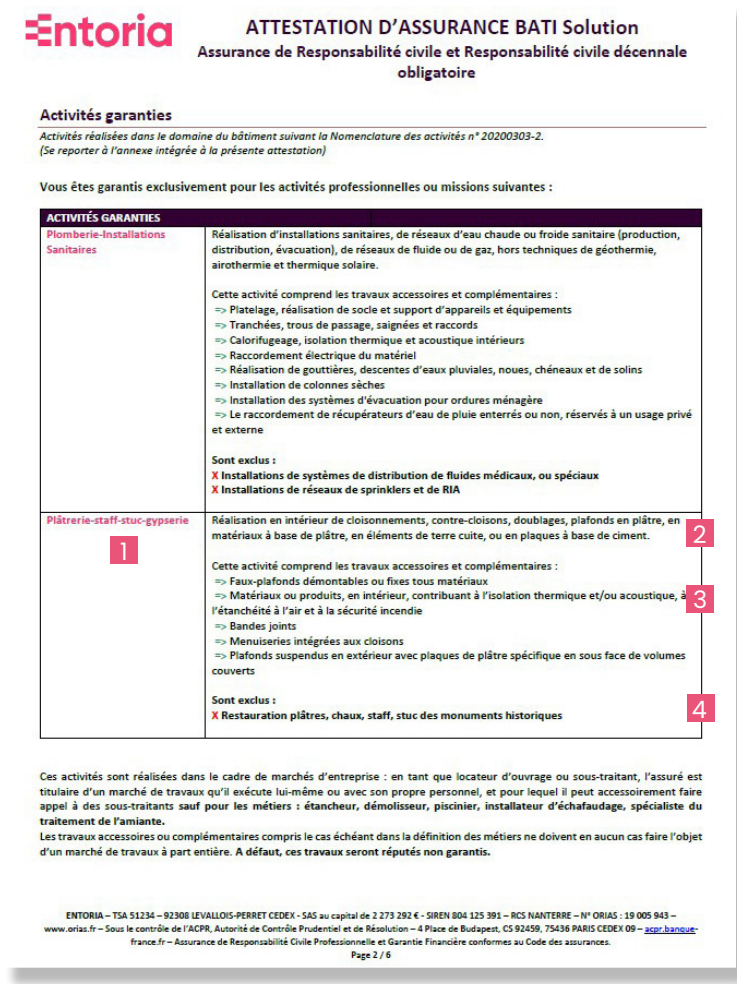
- > Identification de l'assureur
- > Nom de la compagnie d'assurance
- > Adresse du siège social
- > Numéro de SIRET

4. Période de validité de l'attestation d'assurance

- > Date de début et fin de validité de l'attestation

Les activités

La liste précise des activités garanties par le contrat d'assurance. Seuls les travaux mentionnés sont garantis.



1. L'activité souscrite

2. Le descriptif de l'activité

3. Les travaux accessoires et complémentaires de l'activité

4. Les exclusions liées à l'activité souscrite

5. Le champ d'application des garanties

Entoria ATTESTATION D'ASSURANCE BATI Solution
Assurance de Responsabilité civile et Responsabilité civile décennale
obligatoire

Les garanties objet de la présente attestation s'appliquent

- Aux activités professionnelles ou missions suivantes : Voir Activités garanties ¹ ci-dessus.
- Aux travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité mentionnée ci-dessus. L'ouverture de chantier est définie à l'annexe I de l'article A. 243-1 du Code des assurances.
- Aux travaux réalisés en France métropolitaine à l'exclusion des DROM-COM.
- Aux chantiers dont le coût total de construction HT tous corps d'état y compris honoraires déclaré par le maître d'ouvrage, n'est pas supérieur à la somme de 15 000 000 €.
- Aux travaux, produits et procédés de construction suivants :

Travaux de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN), à des règles Professionnelles acceptées par la C2P¹ ou à des recommandations professionnelles du programme RAGE 2012 non mises en observation par la C2P²

Pour des procédés ou produits faisant l'objet au jour de la passation du marché :

- D'un Agrément Technique Européen (ATE) en cours de validité ou d'une Evaluation Technique Européenne (ETE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P³
- D'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEx) avec avis favorable,
- D'un Pass'innovation « vert » en cours de validité ».

1. Les règles professionnelles acceptées par la C2P (Commission Prévention Produits mis en œuvre de par l'Agence Qualité Construction) sont listées à l'annexe 2 de la publication semestrielle de la C2P et sont consultables sur le site de l'Agence Qualité Construction (www.qualification-construction.com)

2. Les recommandations professionnelles RAGE 2012 (« Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 ») sont consultables sur le site internet du programme RAGE (reglesdelart-grenelle-environnement-2012.fr). Les communiqués de la C2P sont accessibles sur le site de l'AQC (qualification-construction.com).

3. Les communiqués de la C2P sont accessibles sur le site de l'AQC (qualification-construction.com).

Dans le cas où les travaux réalisés ne répondent pas aux caractéristiques énoncées ci-dessus, l'assuré en informe l'assureur.

Le coût du chantier total (HT tous corps d'état) ne peut être supérieur à 15 millions d'euros. Dans le cas d'un contrat supérieur à **15 millions d'euros HT**, un contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD) doit être souscrit.

Seules les travaux techniques courantes normalisées par un DTU sont couverts.

Un DTU est un Document Technique Unifié, une sorte de cahier des charges qui définit les normes françaises concernant les travaux du bâtiment, normes d'exécution et de mises en œuvre dans « les règles de l'art ». Il existe plusieurs sortes de DTU référencés de 20 à 70, par activité.

6. Le tableau des garanties et franchises

Entoria ATTESTATION D'ASSURANCE BATI Solution
Assurance de Responsabilité civile et Responsabilité civile décennale
obligatoire

Tableau des montants de garantie

TABLEAU DES GARANTIES ET FRANCHISES		
Franchise par sinistre : 500,00 €		
Couvertures	Montant garanti Par sinistre	
SECTION I - RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES OUVRAGES SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE		
	Coût total des réparations pour ouvrages à usage d'habitation.*	
	Coût total des travaux pour ouvrages à usage autre que d'habitation, dans la limite du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article R. 243-3 du Code des assurances.*	
RC Décennale pour travaux de construction soumis à l'obligation d'assurance	2 000 000 €	
RC Décennale en tant que sous-traitant en cas de dommages de nature décennale	2 000 000 €	
SECTION II - RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES OUVRAGES NON SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE		
	Par sinistre	Par année
RC Décennale pour travaux de construction non soumis à l'obligation d'assurance	500 000 €	800 000 €
SECTION III - RESPONSABILITE CIVILE HORS RESPONSABILITE DECENNALE		
RC Avant / Après réception	2 000 000 €	2 000 000 €
Dont :		
• Dommages matériels	1.500.000 €	1.500.000 €
• Dommages immatériels consécutifs	200.000 €	400.000 €
• Dommages immatériels non consécutifs	200.000 €	200.000 €
• Pollution accidentelle	200.000 €	400.000 €
• Faute inexcusable	750.000 €	750.000 €
RC Connexes à la RC Décennale	Montant unique pour l'ensemble des garanties, par année d'assurance	
Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables des ouvrages soumis à l'assurance obligatoire	600 000 €	
Dommages immatériels consécutifs		
Dommages matériels aux existants		
Dont :		
• Dommages matériels intermédiaires affectant un ouvrage soumis à l'assurance obligatoire	100 000 €	
SECTION IV – PROTECTION JURIDIQUE		
Protection juridique Seren'Bat : Cf. Annexe Protection Juridique		
SECTION V – DOMMAGES MATERIELS EN COURS DE TRAVAUX		
Garantie dommages matériels en cours de travaux		
Non souscrit		

* En présence d'un CCRD : Lorsqu'un Contrat Collectif de Responsabilité Décennale (CCRD) est souscrit au bénéfice de l'assuré, le montant de la garantie est égal au montant de la franchise absolue stipulée par ledit contrat collectif.

Clauses particulières

Dans les contrats d'assurance RCD, la mention « coût total des réparations » est utilisée parce que la garantie décennale, de nature obligatoire, ne peut pas être plafonnée pour les ouvrages d'habitation : l'assureur doit couvrir l'intégralité des travaux nécessaires pour supprimer le dommage de nature décennale.

Liberté contractuelle : en dehors des exclusions légales, les parties à un contrat d'assurance sont libres de convenir du champ d'application du contrat et de déterminer la nature et l'étendue de la garantie, s'il s'agit d'une garantie facultative.

Autrement dit :

GARANTIES FACULTATIVES = LIBERTÉ CONTRACTUELLE

Possibilité de prévoir des exclusions de garanties

En revanche :

GARANTIE RESPONSABILITE CIVILE DÉCENNALE = ASSURANCE OBLIGATOIRE = CLAUSES TYPES

Seules les exclusions légales sont applicables
(faute intentionnelle et dolosive)

Exclusion de risque

« Restriction de garantie, encore nommée non-assurance, écartant pour tel ou tel risque spécifié, la couverture de l'assurance (et résultant de la loi ou de la convention) »

L'exclusion prend place dans le processus de délimitation de l'obligation de l'assureur : celui-ci doit sa garantie à raison d'un événement aléatoire déterminé, mais il exclut sa garantie en fonction de certaines des circonstances dans lesquelles cet événement peut se réaliser.

Enjeux de la qualification

- > Le sinistre n'est pas couvert s'il est exclu de la garantie ;
- > Il appartient à l'assureur de prouver que le sinistre tombe dans le cadre de l'exclusion de garantie;
- > Les clauses d'exclusion ne sont valables que si elles sont rédigées en caractères très apparent et qu'elles sont formelles et limitées

Cas pratique

Cas n°1

Monsieur BAOUCH, maître d'ouvrage, a confié la construction d'une piscine à la société SPA & PISCINES. Peu de temps après la fin des travaux, ce dernier constate une baisse du niveau d'eau de la piscine. L'expert amiable intervenu sur le dossier conclut à des exfiltrations d'eau rendant l'ouvrage impropre à sa destination qu'il attribue à la société SPA & PISCINES en indiquant que ses travaux ont été réalisés en totale méconnaissance des règles de l'art.

Question

L'assureur de responsabilité décennale peut-il opposer l'exclusion des « Sont exclus tous les dommages non aléatoires (...) » : A ce titre, sont notamment exclus :

Les dommages consécutifs (...) **à l'inobservation inexcusable par la direction de l'entreprise, des règles de l'art définie par les documents techniques des organismes compétents à caractère officiel ou, à défaut, par les instances professionnelles** » ?

Réponse

NON. La garantie responsabilité civile décennale est une garantie obligatoire soumise aux dispositions de l'article A243-1 du code des assurances lequel ne reconnaît aucune autre exclusion de garantie que celle liée à la faute intentionnelle ou au dol de l'assuré.

Cas n°2

Outre le prix des travaux de reprise de sa piscine, Monsieur BAOUCH demande le remboursement des sommes payées à la société SPA & PISCINES.

Question

L'assureur de responsabilité civile peut-il opposer l'exclusion des « le coût des prestations que l'assuré s'est engagé à fournir, ou des charges qu'il s'est engagé à supporter, ainsi que la restitution totale ou partielle de sommes qu'il a perçues en exécution de conventions (par exemple celles relatives aux comptes prorata de chantier) » ?

Réponse

OUI, puisque la réclamation porte sur le remboursement des sommes payées à la société SPA & PISCINES. ■



05

Le contrat
dommages
ouvrage

Sommaire

01	Qu'est-ce que la dommages-ouvrage ?	62-63
02	Gestion des sinistres	64
03	Tarification	65
04	Convention CRAC	66

Nous l'avons vu, le système d'assurance en France repose sur la loi Spinetta (1978), qui impose deux niveaux de protection.

L'assurance de responsabilité civile décennale

Souscrite par les constructeurs, couvre leur responsabilité en cas de dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

L'assurance dommages-ouvrage (DO)

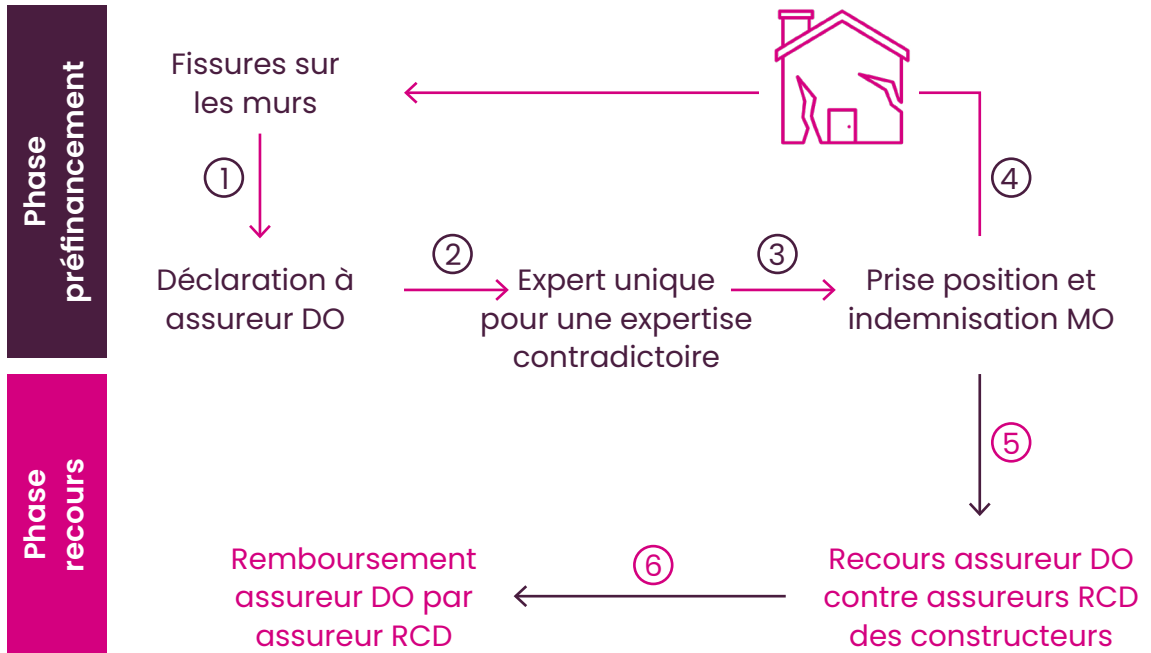
Souscrite par le maître d'ouvrage et permet de financer rapidement les travaux en cas de désordre décennal, sans attendre la recherche de responsabilité.

Bien qu'il existe une obligation légale d'y souscrire, la dommages-ouvrage n'est encore que trop souvent omise par le maître d'ouvrage. Ce défaut de souscription fait obstacle au préfinancement des travaux de reprise et constitue, de loin, l'un des principaux freins à une indemnisation rapide.

Qu'est ce que la dommages-ouvrage ?

L'assurance dommages-ouvrage (DO) est un contrat obligatoire destiné à garantir au maître d'ouvrage une réparation rapide des désordres graves affectant un bâtiment, sans attendre la détermination des responsabilités des intervenants (architectes, entrepreneurs, etc.). Elle est un pilier du système de garanties dans la construction.

L'assureur dommages-ouvrage préfinance les travaux de réparation des désordres et ensuite effectue son recours selon les modalités fixées par le code des assurances envers le ou les responsables.



Quels sont les risques couverts ?

Une sécurité pour celui qui fait construire	
Couverts par la dommages-ouvrage	Non couvert par la dommages-ouvrage
Les désordres de nature décennale : <ul style="list-style-type: none"> • Compromettent la solidité • Rendant l'ouvrage impropre à sa destination • Portant atteinte à la sécurité des personnes 	<ul style="list-style-type: none"> • Inachèvements des travaux • Retards • Dommages immatériels (Trouble de jouissance, surconsommation d'eau) • Les défauts mineurs (esthétiques)

Durée de la garantie

Elle prend effet elle prend effet à la réception des travaux et se poursuit jusqu'au terme de la garantie décennale, soit 10 ans à compter de la réception.

Bien que la DO soit normalement destinée à intervenir après réception, elle peut exceptionnellement garantir le paiement des réparations avant réception, dans deux situations expressément prévues par l'article L.242-1 du Code des assurances :

- > Lorsque le maître d'ouvrage met en demeure l'entrepreneur de reprendre les travaux après une résiliation du contrat pour inexécution.
- > Lorsque l'entrepreneur est défaillant et n'est plus en mesure d'exécuter ses obligations (faillite, liquidation judiciaire, abandon de chantier...).

Les sanctions en cas d'absence de DO

Pour un maître d'ouvrage particuliers :

En cas de revente du bien dans les 10 ans suivant la fin des travaux, l'acte notarié devra mentionner l'absence d'assurance DO. Cela peut entraîner :

- > Une baisse de la valeur du bien.
- > Des difficultés de vente.

Pour un maître d'ouvrage professionnel ou particulier à des fins locatives :

- > Amende pouvant atteindre 75 000 €.
- > Peine de prison pouvant aller jusqu'à 6 mois.
- > Risque de voir leur responsabilité personnelle engagée.

Risque financier :

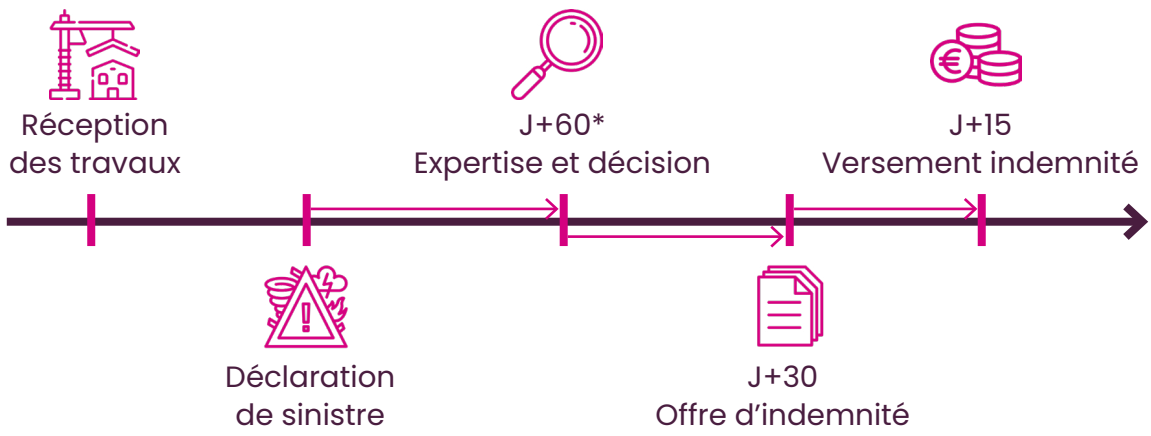
> En cas de sinistre, l'absence de DO prive le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'indemnisation rapide normalement apportée par cette assurance. ■

L'absence de souscription à une assurance dommages-ouvrage (DO) peut entraîner des conséquences juridiques et financières importantes, tant pour les maîtres d'ouvrage particuliers que professionnels, notamment en cas de sinistre ou de revente du bien dans les dix ans suivant l'achèvement des travaux.

Le processus en cas de sinistre

Déclaration du sinistre :

- > L'assuré transmet les informations nécessaires à l'assureur dommages-ouvrage (adresse, nature des désordres, etc.).



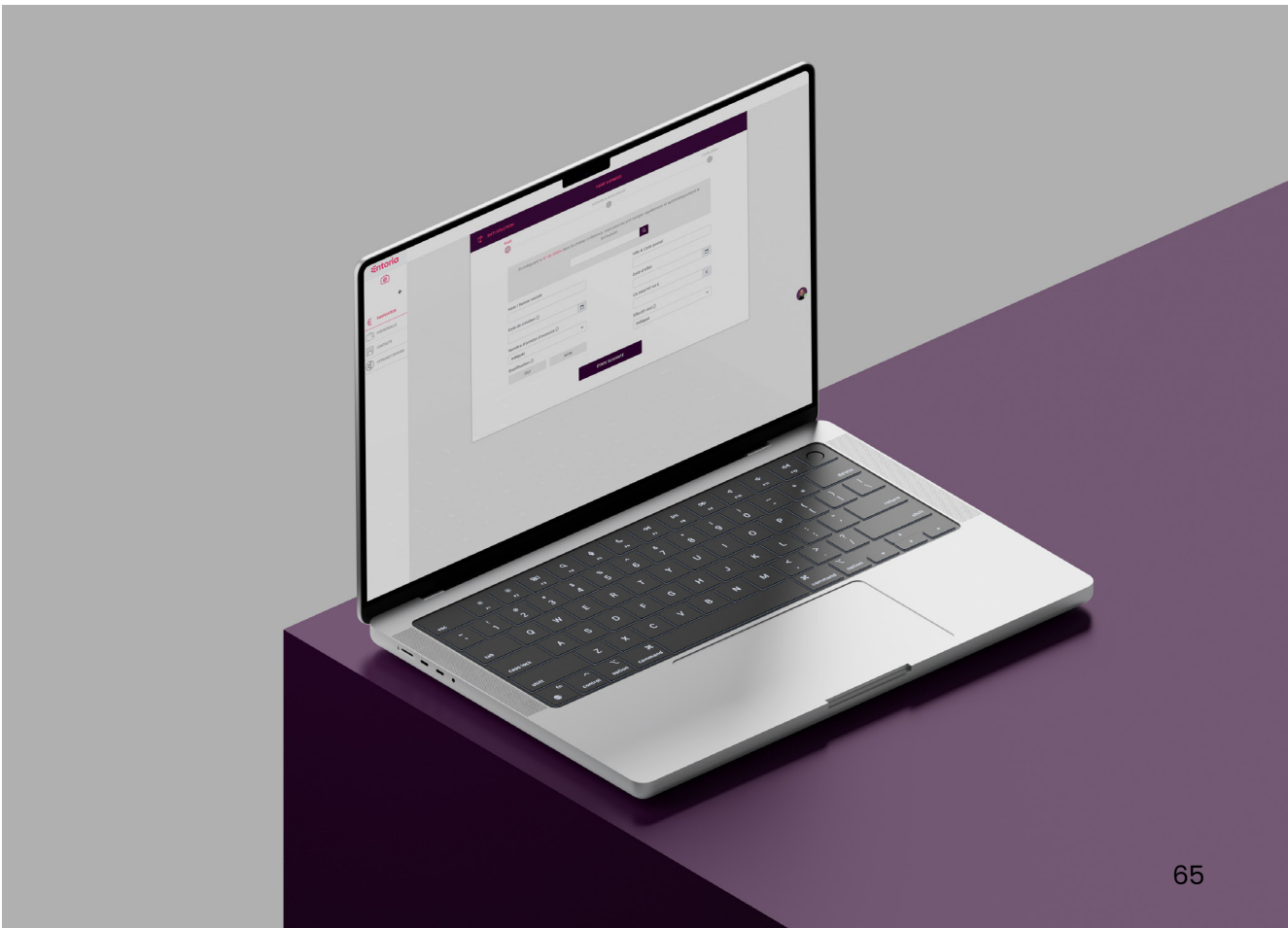
*A l'expiration du délai de J+60, l'assureur peut bénéficier d'un délai supplémentaire maximal de 35 jours lorsque l'expertise nécessite des investigations complémentaires.

Attention, si la compagnie d'assurance ne respecte pas les délais légaux :

- > L'assureur ne peut plus opposer une cause de non garantie ou une prescription déjà acquise
- > Le maître d'ouvrage peut faire réaliser les travaux nécessaires.
- > L'assureur doit payer des intérêts de retard au double du taux légal.
- > Le maître d'ouvrage peut engager des démarches contre l'assureur (réclamation, médiation, action).

Le coût d'une assurance DO varie selon plusieurs facteurs :

- Montant des travaux**
- Nature du projet** (immeuble, rénovation, centre commercial, extension)
- Profil des intervenants**
- Localisation du projet**



La CRAC est une convention inter-assureurs, c'est-à-dire un accord conclu entre les compagnies d'assurance, destinée à simplifier et accélérer le traitement des sinistres en construction.

Cette convention met en place une expertise unique afin de limiter les coûts externes liés au traitement des sinistres, notamment les frais d'expertise multiples.

Les assureurs de responsabilité (RCD) disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception du recours adressé par l'assureur (DO) pour parvenir à un accord sur le partage des responsabilités.

2 objectifs

- Réduire les délais
- Minimiser les frais

Conclusion

L'assurance dommages-ouvrage est une protection essentielle pour les maîtres d'ouvrage, garantissant une prise en charge rapide des réparations en cas de sinistre grave. Bien que son coût puisse paraître élevé, elle évite des frais imprévus bien plus importants. ■





06

Gestion des sinistres

Sommaire

01	Gestion en capitalisation	70
02	Les étapes d'un sinistre amiable	71
03	Les étapes d'un sinistre judiciaire	72
04	Focus sur l'analyse de la garantie dans le temps pour les polices RCD / RC	73
05	Cas pratique	74
06	Focus HMN : étude de cas et analyse juridique	75-78

En règle générale en assurance non-vie, les primes perçues sont gérées en répartition. C'est-à-dire que les primes collectées lors d'une année sont utilisées pour indemniser les sinistres survenus la même année.

Cependant en assurance construction, la durée décennale de la garantie oblige l'assureur à procéder différemment et à provisionner des sinistres futurs. Ainsi, nous avons dans cette branche d'assurance française une gestion spécifique, dite **gestion en capitalisation**, qui consiste à :

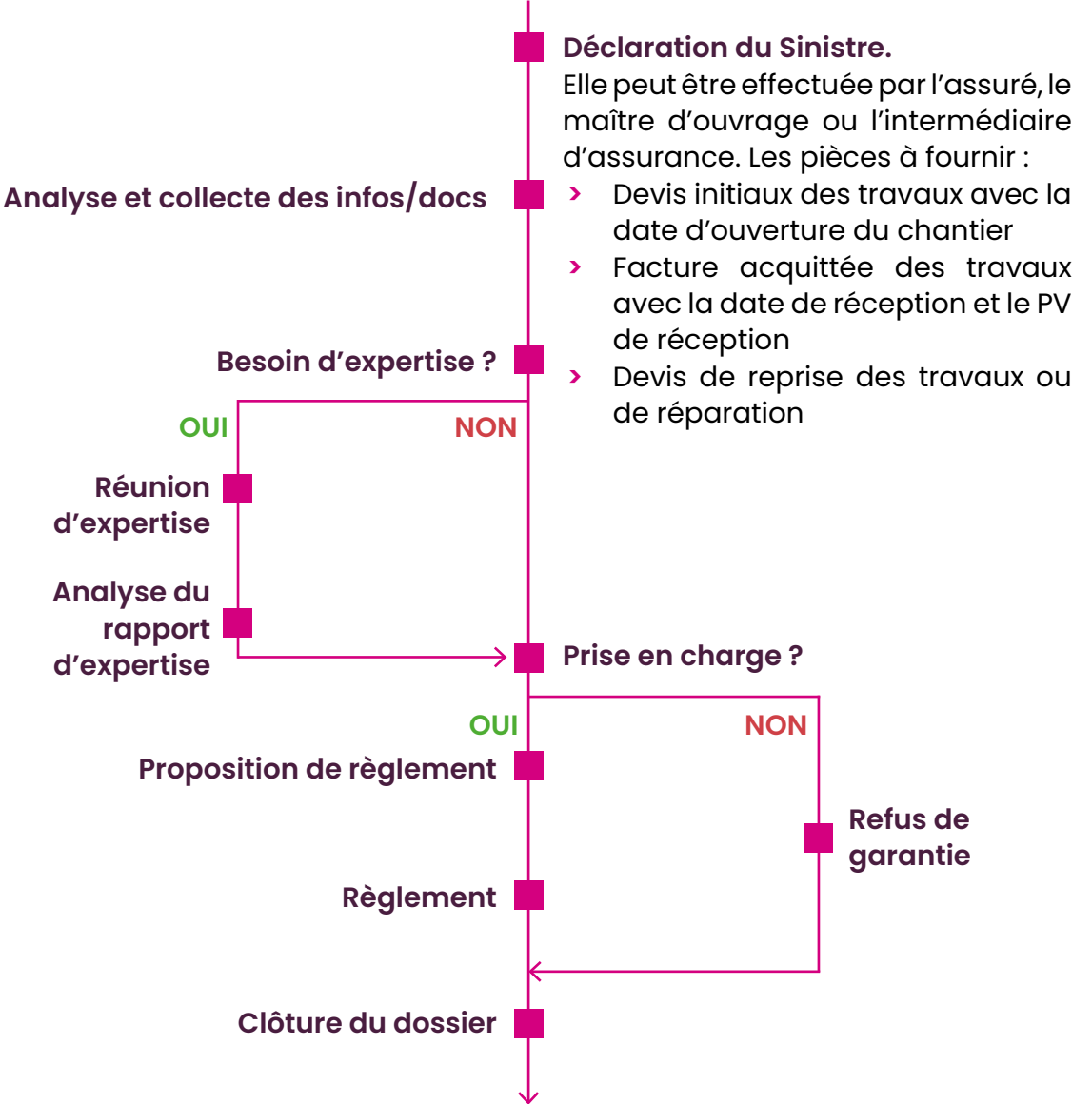
- > Provisionner les sinistres déjà survenus à leur valeur future attendue
- > Mais également provisionner les sinistres qui se manifesteront tout au long de la garantie, peut-être dans une dizaine d'années et dont la charge future doit, elle aussi, être prise en compte (et donc estimée).

Ce mode de gestion spécifique comporte donc deux provisions bien distinctes : si la première, la provision pour sinistres à payer, est classique et commune à toutes les branches d'assurance non-vie, la seconde, **la provision pour sinistres non-encore manifestés**, est spécifique à l'assurance construction française.

Les cotisations versées aujourd'hui doivent couvrir les sinistres sur les dix prochaines années à compter de la réception. ■

La gestion d'un sinistre RC/RCD suit un processus précis qui permet de traiter et d'indemniser les dommages en respectant les garanties du contrat. Cette démarche repose sur plusieurs étapes, depuis la déclaration du sinistre jusqu'au règlement final.

Les étapes d'un sinistre amiable



Le dossier peut dériver en judiciaire, notamment en raison d'un désaccord entre l'assureur et le maître d'ouvrage/acquéreur(s)/tiers sur la prise en charge du sinistre.

Les étapes d'un sinistre judiciaire suite à un refus de garantie

1. Mise en demeure
L'assuré conteste le refus de prise en charge et demande une réévaluation.

2. Assignation en justice
Si aucun accord n'est trouvé, un tribunal est saisi avec en général, une demande d'expertise judiciaire.

3. Nomination d'un expert judiciaire
Il rend un rapport indépendant sur les aspects techniques (constats, cause(s), origine(s), travaux de reprise, préjudices).

4. Procédure au fond et jugement
Le tribunal tranche sur l'indemnisation.

Après l'étape du jugement au fond, toute partie en désaccord peut encore exercer des voies de recours, notamment l'appel puis, le cas échéant, un pourvoi en cassation. ■

Il existe deux modes de gestion du déclenchement de la garantie :

- > Par le fait dommageable survenu à la suite d'actes accomplis pendant la période de validité du contrat d'assurance, même si le dommage se manifeste plusieurs années après sa résiliation
- > Par la réclamation de la victime qui doit avoir lieu pendant la période de validité du contrat

	Les garanties mobilisables	
	Décennale	Responsabilité civile
Type de sinistre	Domage à l'ouvrage (impropriété à destination, atteinte à la solidité de l'ouvrage)	Domages causé à un tiers ou aux existants
Apparition du dommage	Après la réception	Avant ou après la réception
Déclenchement de la garantie	Date d'ouverture de chantier	En base réclamation
Assureur	Assureur à la Date d'ouverture du chantier (DOC)	Assureur à la date de réclamation

Conclusion
La gestion des sinistres en assurance construction demande une compréhension claire des responsabilités et des garanties. La maîtrise de ce mécanisme suppose non seulement une connaissance approfondie du cadre légal, mais également une capacité à analyser les désordres et à coordonner les différents intervenants (Expert d'assurance, avocat, assuré, tiers, sous-traitants....). ■

Dans le domaine de la construction, la bonne compréhension des mécanismes de garantie est essentielle pour accompagner efficacement les clients.

À travers deux cas pratiques, nous illustrons ici des notions clés souvent déterminantes lors de la gestion d'un sinistre :

- > l'importance des dates dans l'application des garanties

Les dates importantes

- > Date d'ouverture du chantier : C'est le contrat en vigueur à cette date qui portera la garantie décennale.
- > Date de réception du chantier : elle marque le point de départ de la garantie RCD
- > Date de réclamation : elle permet d'identifier le contrat et l'assureur en risque pour les garanties déclenchées par la réclamation.

Cas pratiques

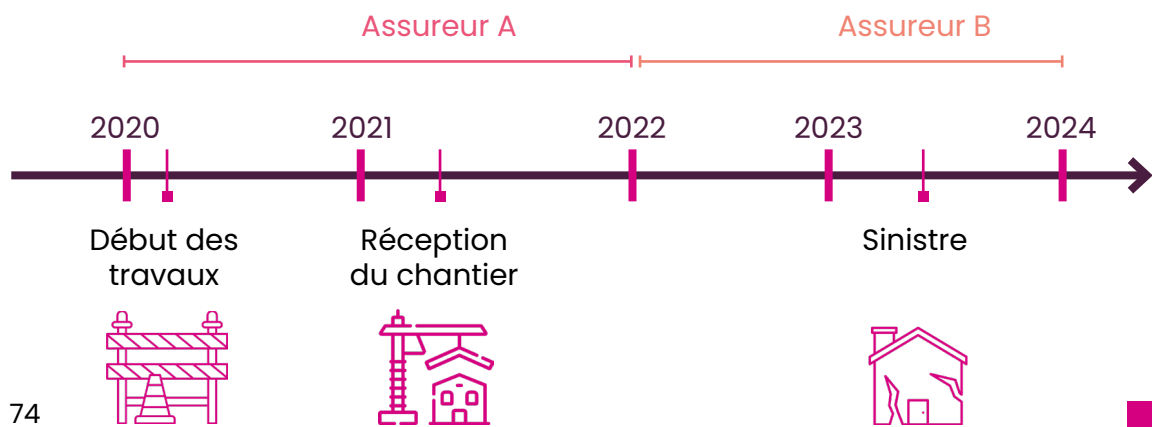
L'entreprise Toitures Royale en qualité de constructeur à les antécédents d'assurance suivant :

- > 2020 à 2022 : Chez l'assureur A
- > 2023 à 2024 : Chez l'assureur B

Elle a réalisé des travaux de couverture chez Monsieur FERNANDES. Le chantier à débuté en 2021 et a été réceptionné la même année. En 2023, la toiture de monsieur FERNANDES fuit à cause d'un défaut de pose de l'entreprise. La fuite d'eau a engendré des traces sur le plafond de la cuisine.

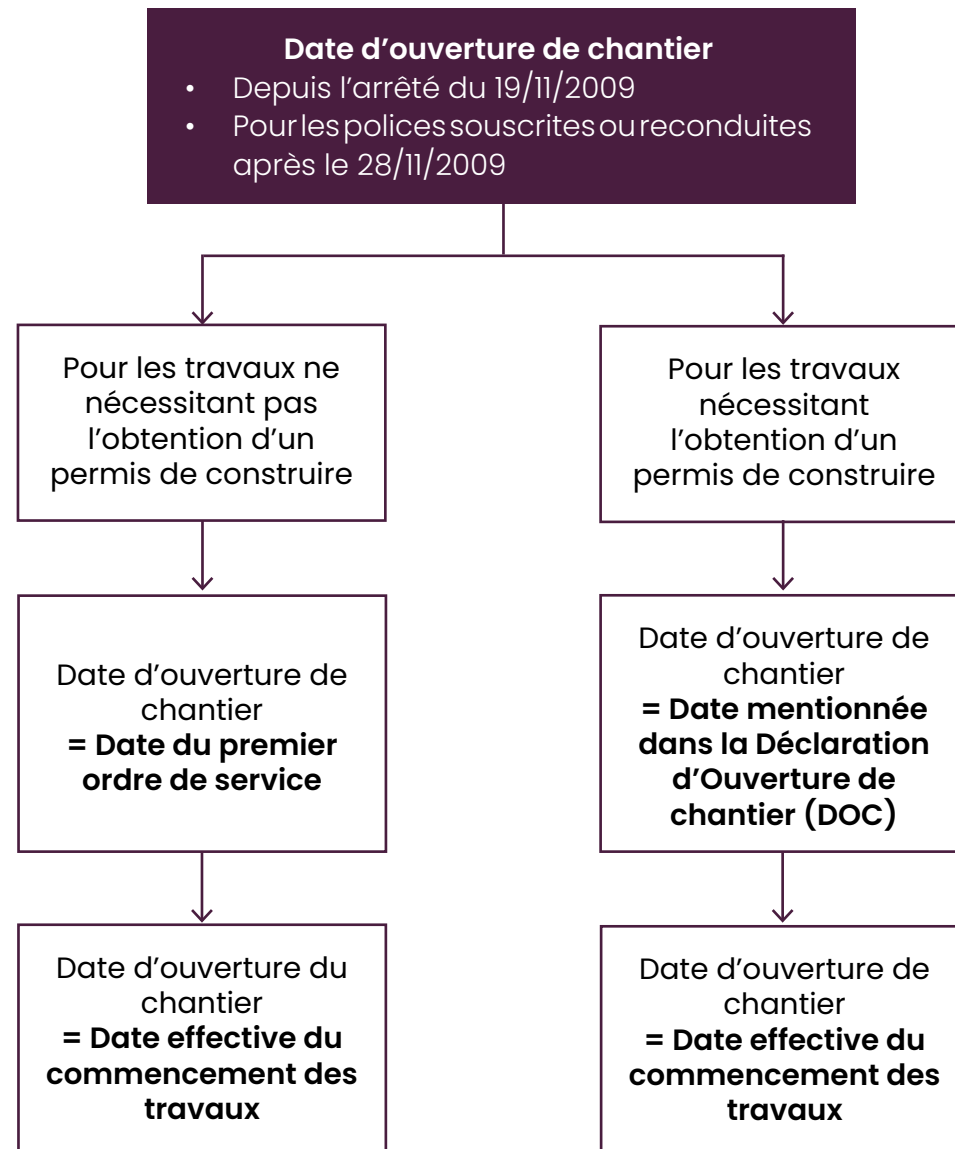
Pour la garantie décennale, c'est l'assureur dont la police était en vigueur à la date d'ouverture du chantier, qui correspond ici à la date du début des travaux, qui prendra en charge les réparations de l'ouvrage, soit l'assureur A (impropriété à destination).

Pour la garantie RC après travaux, c'est l'assureur au moment de la réclamation qui prendra en charge les réparations des traces sur le plafond donc l'assureur B.

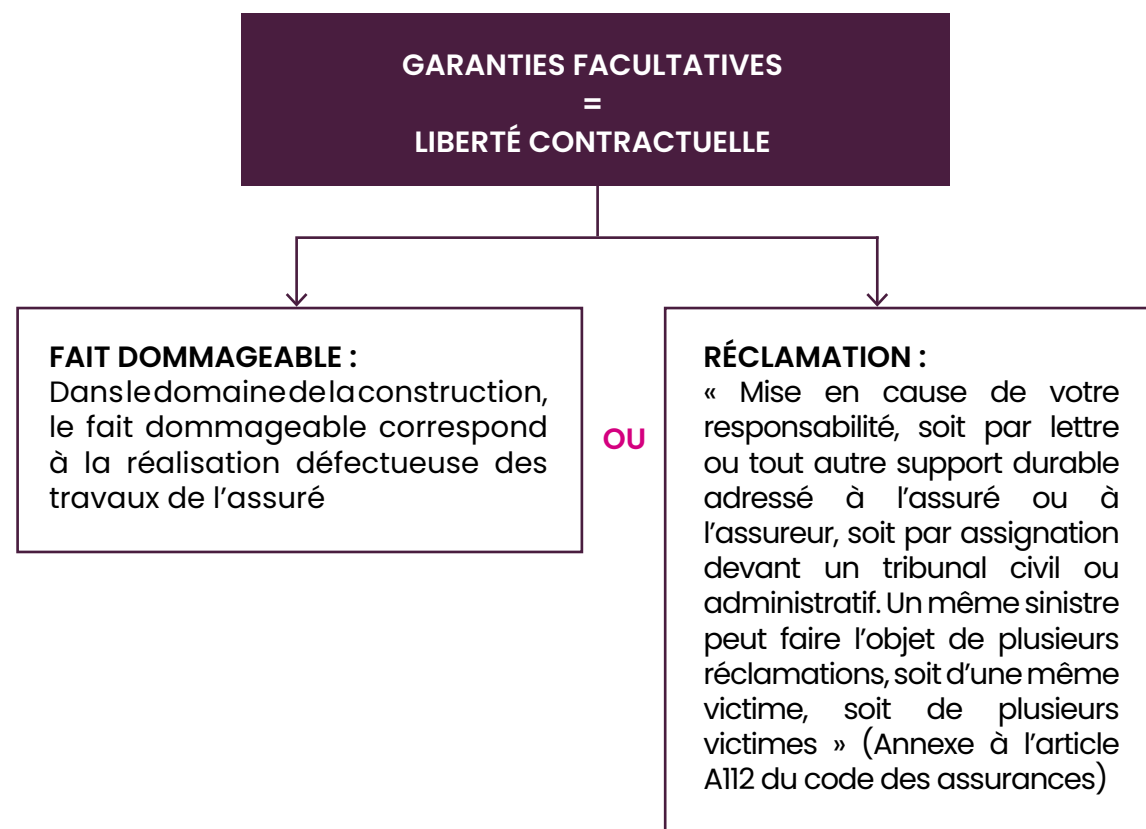


1. La garantie dans le temps: assurance décennale obligatoire

Détermination de la date d'ouverture du chantier



2. La garantie dans le temps : garanties facultatives



Cas n°1

Madame BONNET a entrepris de faire réaliser une extension de sa maison d'habitation. Elle a confié la réalisation de travaux de couverture à la société EQUIPE TOIT suivant un devis du 25 mars 2018.

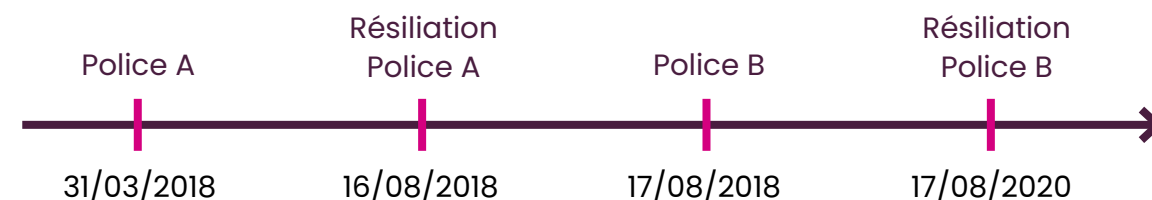
Le chantier a fait l'objet d'un permis de construire et d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée en mairie le 3 juillet 2018.

La société EQUIPE TOIT a commencé ses travaux le 1er août 2018.

La réception est intervenue le 2 avril 2019.

Peu de temps après, Madame BONNET a constaté l'apparition de taches d'infiltration d'eau sur le mur de sa chambre attenante à l'extension nouvellement construite.

Pensant que les infiltrations proviennent de la couverture, elle appelle le représentant de la société EQUIPE TOIT le 9 mai 2019 et lui écrit un sms le 20 mai suivant afin de lui faire part de la situation et lui demandant de réintervenir et de déclarer son sinistre à son assureur.



Questions

1. Qui est l'assureur en risque au titre de la garantie responsabilité civile décennale ?
2. Et au titre des garanties facultatives déclenchées par la réclamation ?

Réponses

1. Police A en RCD dès lors qu'elle était en vigueur à la date d'ouverture du chantier qui correspond à la DOC en l'espèce;
2. Police B sur les facultatives au titre de la période subséquente dès lors que la réclamation correspond au SMS.

3. L'activité déclarée (ou souscrite en garantie)

Il est de jurisprudence constante que, si le contrat d'assurance de responsabilité décennale ne peut comporter des clauses d'exclusion autres que celles prévues à l'article A243-I du code des assurances, la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclarée par le constructeur.

Cas n°2

La société BETON PLUS est intervenue pour la construction d'une extension sur la propriété de Madame MOA.

Alors qu'elle procédait à des travaux de terrassement, un affaissement du mur EST de l'extension s'est produit.

Activité déclarée (extrait des Conditions particulières)

MAÇONNERIE ET BETON ARME SAUF PRECONTRAIT IN SITU

Réalisation de maçonnerie en béton armé préfabriqué ou non, en béton précontraint préfabriqué (**hors précontraint in situ**), en blocs agglomérés de mortier ou de béton cellulaire, en pierre naturelle ou brique, ceci tant en infrastructure qu'en superstructure, par toutes les techniques de maçonneries de coulage, hourdage (**hors revêtement mural agrafé, attaché ou collé**).

Cette activité comprend les travaux complémentaires et accessoires de :

- ✓ Terrassement et de démolition, sans utilisation d'explosifs, préalables à l'exécution de votre marché de travaux
- ✓ Drainage et canalisations enterrées
- ✓ Complément d'étanchéité des murs ou parois enterrés, dans la limite de 100 m²
- ✓ Imperméabilisation de cuvelage de locaux enterrés en complément de son propre ouvrage de maçonnerie

Question

La police souscrite par la société BETON PLUS est-elle mobilisable au titre des travaux réalisés ?

Réponse

Oui dès lors que les travaux de terrassement ont été réalisés à titre accessoires ou en complément de l'activité maçonnerie réalisée à titre principal par BETON PLUS sur le chantier. ■





07

Évolutions & perspectives

Sommaire

- 01** Innovations techniques et technologiques 82-84
- 02** Focus HMN : Évolutions réglementaires et jurisprudentielles 85-88

L'assurance construction est un secteur en constante évolution, influencé par les avancées technologiques et les nouvelles méthodes de construction.

L'objectif est double : réduire les risques liés aux malfaçons et aux sinistres, tout en améliorant l'efficacité des couvertures assurantielles.

Les innovations récentes touchent à la fois la manière dont les assureurs gèrent les contrats et sinistres et les techniques de construction elles-mêmes.

1. Digitalisation

Exemple pour une déclaration de sinistre :

L'intégration du numérique révolutionne l'assurance construction, simplifiant la gestion des contrats et améliorant la réactivité face aux sinistres.

Jusqu'à récemment, la déclaration d'un sinistre nécessitait un long processus manuel : envoi de documents papier, échanges de courriers, délais d'expertise prolongés... Aujourd'hui, la digitalisation permet d'accélérer toutes les étapes.



Déclaration de sinistre en quelques minutes

Transmission des photos et documents (devis, facture...)



Suivre l'avancement du dossier en temps réel

Accusé de réception, prise en charge de l'expertise

Avantages

- > Accélération des délais de traitement
- > Réduction des erreurs administratives (documents perdus, dossiers incomplets)
- > Transparence totale pour l'assuré, qui sait où en est son dossier à tout moment

2. Expertise à distance

L'expertise à distance est l'un des progrès les plus marquants en assurance construction. Traditionnellement, lorsqu'un sinistre survient (effondrement, fissures, infiltrations), un expert doit organiser une réunion d'expertise contradictoire sur les lieux, ce qui peut prendre du temps.

Désormais, l'utilisation de nouvelles technologies change la donne. Par exemple, un drone équipé de caméras haute définition survole le site sinistré et capture des images précises des dommages.

- > Ces images sont analysées automatiquement grâce à une IA qui détecte les anomalies (fissures, humidité, affaissement).
- > Un modèle 3D du bâtiment est généré pour une expertise plus fine, permettant même d'anticiper d'éventuels autres risques.

Exemple

Une entreprise de BTP est mise en cause pour des défauts d'étanchéité sur la toiture d'un immeuble. L'accès au toit étant difficile et dangereux, un drone est utilisé pour inspecter les zones suspectes.

Grâce aux prises de vues détaillées et à l'analyse en 3D, l'assureur peut valider la prise en charge du sinistre en un temps record, évitant ainsi des expertises coûteuses et des délais inutiles.

Avantages

- > Sécurisation des experts et des parties (moins de déplacements dangereux)
- > Évaluation rapide et précise des dommages
- > Réduction des coûts d'expertise

3. Sécurité et limitation des fraudes

La fraude à l'assurance construction coûte des milliards d'euros chaque année aux assureurs (déclaration de sinistre fictifs, faux documents).

Dans le secteur du bâtiment, nous pouvons citer les fausses attestations d'assurances ou encore l'établissement de fausses factures.

La Blockchain pourrait limiter ces fraudes. C'est une technologie de stockage et de transmission d'informations qui fonctionne comme un grand registre numérique, partagé et indestructible..

Exemple

Une entreprise générale du bâtiment réalise des travaux d'agrandissement pour un client. Après plusieurs mois, elle tente de faire jouer son assurance pour des défauts structurels en affirmant qu'ils faisaient partie du contrat initial. Grâce à la blockchain, l'assureur peut vérifier instantanément que l'extension litigieuse n'avait pas été déclarée, évitant ainsi une fraude potentielle.

Avantages

- > Fiabilité et traçabilité des contrats
- > Protection contre les modifications frauduleuses
- > Réduction des litiges entre assurés et assureurs

4. Nouvelles méthodes de construction (BIM, matériaux innovants)

Les méthodes de construction évoluent rapidement, avec l'apparition de nouveaux matériaux et techniques innovantes qui posent de nouveaux défis aux assureurs.

Par exemple, le BIM est une technologie qui permet de créer une maquette numérique 3D interactive d'un bâtiment, intégrant toutes les informations techniques (plans, matériaux, installations électriques, plomberie, etc.).

- > Il permet d'identifier les faiblesses structurelles avant la construction.
- > Il réduit les erreurs de conception, qui sont une source majeure de sinistres.
- > Il facilite la maintenance du bâtiment, ce qui diminue les risques de malfaçons à long terme.

Exemple

Un promoteur immobilier construit un immeuble de bureaux en utilisant la technologie BIM. Lors des simulations, un défaut d'isolation thermique est détecté avant même le début des travaux, évitant ainsi des problèmes de condensation et d'humidité qui auraient pu causer un sinistre.

Avantages

- > Réduction des erreurs de conception
- > Prévention des sinistres dès la phase de construction
- > Optimisation des coûts et délais de construction

L'apparition de nouveaux matériaux révolutionne le secteur du bâtiment, mais pose aussi des défis assurantiels :

- > Le béton autoréparant, qui se régénère en cas de microfissures.
- > Les isolants écologiques (chanvre, laine de mouton) qui offrent une meilleure durabilité.
- > Les structures en bois lamellé-collé, plus légères et résistantes aux séismes.

Exemple

Un constructeur utilise un béton innovant intégrant des bactéries capables de reboucher les fissures. L'assureur doit adapter son analyse des risques, car ce matériau diminue le risque de sinistre à long terme, mais peut aussi être plus coûteux à réparer en cas de dommages importants.

L'évolution rapide des technologies et des techniques de construction impacte profondément l'assurance construction. Les assureurs doivent s'adapter à ces innovations en ajustant leurs contrats, en intégrant des outils numériques performants, et en repensant leur gestion des sinistres pour répondre aux nouveaux défis du secteur. ■

L'impérieuse nécessité écologique couplée à la politique énergétique française conduit à l'augmentation des travaux de « rénovation énergétique » afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, et à la mise en œuvre d'installation destinée, également, à faire des économies d'énergies.

1. Travaux de rénovation énergétique

La loi « Climat et Résilience » n°22 août 2021

Portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets introduit dans le droit français l'exigence d'un critère de performance énergétique minimale pour qu'un logement soit considéré comme décent.

Elle fixe un calendrier progressif : à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements devront être au moins de classe F pour être loués ; à partir de 2028, au moins en E ; à partir de 2034, au moins en D.

La réalisation d'un DPE

Obligatoire à l'occasion de la vente d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les bâtiments neufs.

Conséquences d'un DPE « défavorable » (classement F ou G) :

- > Interdiction de louer = travaux obligatoires
- > Dévalorisation du bien en cas de vente
- > Accès à des aides financières (MaPrimeRénov, Eco-PTZ, CEE)
- > Préconisations de travaux dans le DPE pour gagner une ou plusieurs classes

2. Nouveaux risques climatiques

Dans un contexte de réchauffement climatique, les événements climatiques extrêmes (inondations, sécheresses, années caniculaires, submersions, etc.) se multiplient et les coûts associés à ces sinistres sont significatifs.

Selon le rapport de l'Organisation Météorologique Mondiale (OMM) Les coûts des événements naturels dans le monde se sont multipliés par 7 entre la première décennie (1970-1979) et la dernière décennie (2010-2019), atteignant ainsi au total 1 381 milliards de dollars.

Selon France Assureurs « le montant des sinistres dus aux événements naturels pourrait atteindre 143 milliards d'euros en cumulé entre 2020 et 2050, soit une augmentation de 93 %, c'est-à-dire 69 milliards d'euros de plus par rapport à la période 1989-2019. »

Les assureurs doivent revoir leurs modèles actuariels, de tarification, de gestion des risques et de gouvernance.

Ils doivent intégrer le RISQUE CLIMATIQUE et le prendre en considération de façon PROSPECTIVE, ce qui implique notamment d'en identifier les composantes:

- > Risque physique avec l'identification des dommages susceptibles de survenir ;
- > Risque de transition lié aux changements économiques, environnementaux (et règlementaires) ;
- > Risque de responsabilité encourues.

D'un point de vue législatif, un projet de loi sur la « simplification de la vie économique » a été adopté par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025.

Ce projet prévoit à l'article 14 que « les assureurs ne pourront pas résilier unilatéralement un contrat d'assurance ni augmenter les primes d'assurance pour "un motif lié à l'aggravation du risque climatique" ».

Le dossier législatif (version Sénat) indique que l'article 14 modifie le Code des assurances :

- > L'article L. 113-12-1 est modifié.
- > Il est également prévu d'ajouter, dans le même projet, au sein du Code des assurances un alinéa « à l'exception du risque climatique » à l'article L. 113-4.

Pour l'heure, ce texte, qui aura des impacts (a minima sur la souscription ou la reconduction de police en vigueur), n'est pas encore entré en vigueur dès lors qu'il n'a pas encore été promulgué et publié au Journal officiel.

3. Jurisprudences

Éléments d'équipement à vocation exclusivement professionnelle.

Sont exclus de la garantie décennale (article 1792-7 du code des assurances) Applications récentes :

« Pour retenir la garantie de l'assureur décennal du constructeur, l'arrêt retient que l'installation photovoltaïque, intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, constituait dans son ensemble un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d'électricité mais également le clos et le couvert de l'immeuble.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs en acier, ne constituaient pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. » (Cass. 3e civ, 25 septembre 2025, n°23-22955).

Pour retenir la garantie de l'assureur décennal du constructeur, l'arrêt retient que l'installation photovoltaïque, intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, constituait dans son ensemble un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d'électricité mais également le clos et le couvert de l'immeuble. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs en acier, ne constituaient pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. (Cass. 3e civ, 25 septembre 2025, n°23-18.563)

Responsabilité décennale (rappel)

L'imputabilité du désordre aux travaux du constructeur est une condition pour engager sa responsabilité décennale.

Preuve de l'imputabilité :

« S'agissant du lien d'imputabilité, il suffit au maître d'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché ». (Cass. 3e civ., 11 sept. 2025, n°24-10.139)

Élément d'équipement ((re)revirement) :

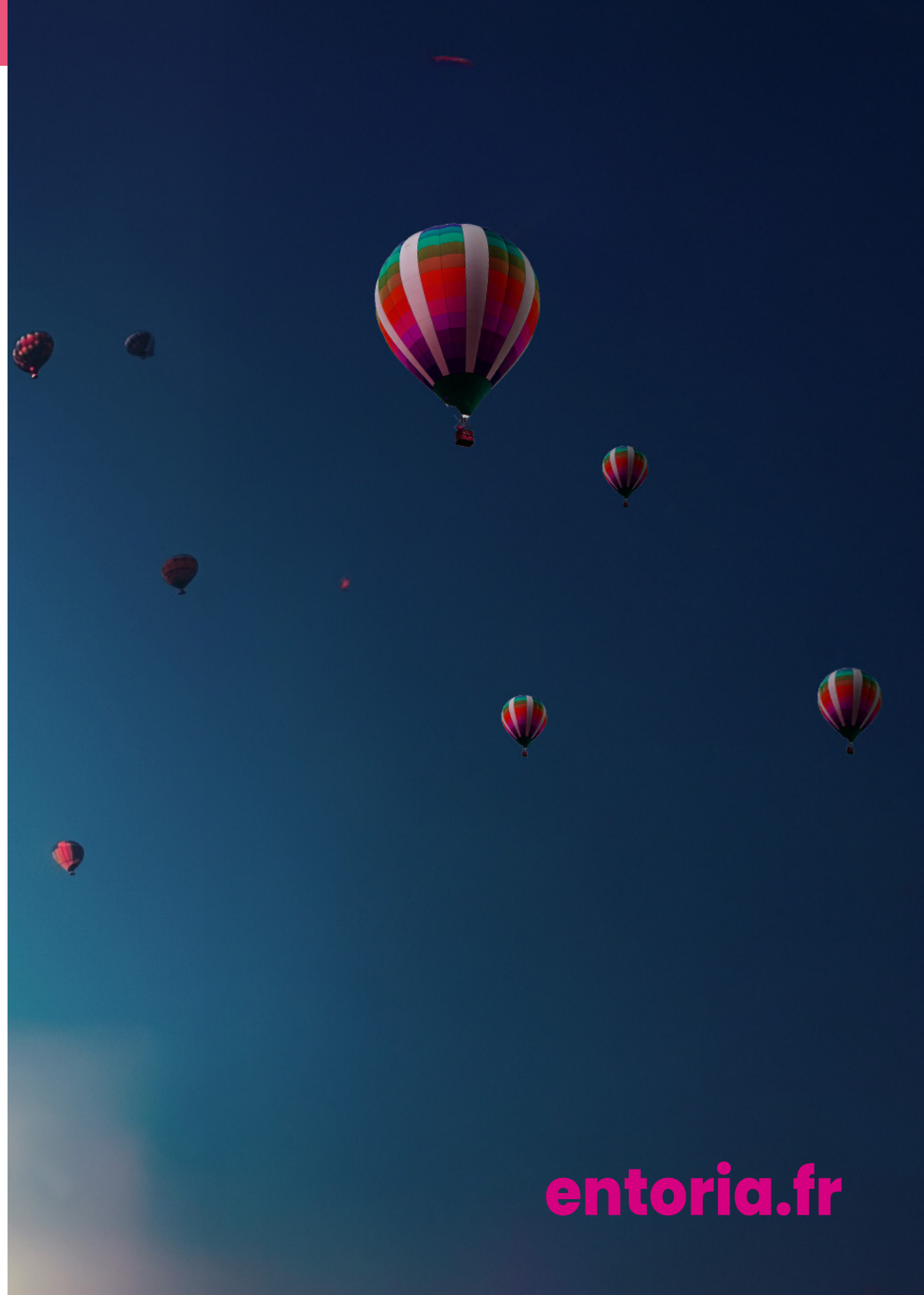
- > Pas de garantie décennale pour les éléments d'équipement installés sur existant
- > Exception : si l'installation de l'élément d'équipement constitue un ouvrage

« Si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs ». (Cass. 3e civ., 21 mars 2024, n° 22-18.694, FS-B+R : JurisData n° 2024-003681)

Recours entre constructeurs (revirement) :

- > Prescription quinquennale de droit commun
- > Point de départ : l'assignation accompagnée d'une demande de reconnaissance d'un droit

« L'assignation, si elle n'est pas accompagnée d'une demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision, ne peut faire courir la prescription de l'action du constructeur tendant à être garanti de condamnations en nature ou par équivalent ou à obtenir le remboursement de sommes mises à sa charge en vertu de condamnations ultérieures ». (Cass. 3e civ., 14 déc. 2022, n° 21-21.305, FS-B : JurisData n° 2022-021319 ; Cass. 3e civ., 19 oct. 2023, n° 22-15.947, F-D : JurisData n° 2023-019570 ; Cass. 3e civ., 30 janv. 2025, n° 23-16.768, F-D : JurisData n° 2025-000890). ■





À vos côtés.
Pour longtemps.

Entoria – 166 rue Jules Guesde – 92300 Levallois-Perret
SAS au capital de 2 273 292,66 € – SIREN 804 125 391 RCS Nanterre – N° ORIAS : 19 005 943