



FICHE NO.7
L'ASSURANCE
CONSTRUCTION



Domages-ouvrage
Quelles autres garanties souscrire ?

Les établissements scolaires réalisent régulièrement des opérations de construction ou de réhabilitation. Dans ce cadre, le maître d'ouvrage, entité porteuse du projet (Ogec ou propriétaire) va souscrire différentes garanties auprès d'un assureur, obligatoires ou non.

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec la Mutuelle Saint-Christophe.

DOMMAGES-OUVRAGE : UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE

La loi oblige tout maître d'ouvrage qui souhaite effectuer des travaux de construction à **souscrire une assurance dommages-ouvrage, dite garantie décennale**, avant l'ouverture du chantier, qu'il s'agisse de travaux neufs, de réhabilitation, de rénovation ou de mise en accessibilité des établissements.

L'assurance dommages-ouvrage permet de réparer rapidement, en dehors de toute recherche de responsabilité, des malfaçons constatées une fois l'ouvrage construit, qui menacent sa solidité ou le rendent impropre à sa fonction. L'objectif, au-delà du caractère obligatoire, demeure **la pérennité des ouvrages et de l'activité d'enseignement**.

L'assurance dommages-ouvrage doit être souscrite avant l'ouverture du chantier par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire par la personne, physique ou morale, qui, agissant en qualité de propriétaire ou de mandataire du propriétaire de l'immeuble, fait réaliser les travaux. Elle prend effet à la réception des travaux, pour une durée de 10 ans, et ne comporte pas de franchise.

Le souscripteur de cette assurance est, par conséquent, désigné selon le type de bail en vigueur :

- **Bail à loyer** qui est obligatoirement de type « commercial » pour les établissements scolaires (article L 145-1 du code du commerce) : **le propriétaire souscrit le contrat dommages-ouvrage** car il a à sa charge tous les gros travaux (Loi Pinel).
- **Bail emphytéotique (à 99 ans)** : **le souscripteur est l'occupant, c'est-à-dire l'Ogec. C'est lui qui devient maître d'ouvrage.**
- **Bail à construction (bail complémentaire conclu pour réaliser des travaux d'extension, à 30 ans)** : **le propriétaire transfère l'intégralité des charges à l'Ogec, qui devient maître d'ouvrage et souscrit lui-même l'assurance.**

L'assurance dommages-ouvrage reste attachée à la construction, indépendamment du souscripteur, et bénéficie donc aux propriétaires successifs en cas de vente dans le délai décennal.

À noter !

La délivrance d'un prêt bancaire ou la mise en place d'un bail à construction est souvent conditionnée à la justification d'une assurance dommages-ouvrage.

• QUELLES AUTRES GARANTIES SOUSCRIRE ?

Le maître d'ouvrage peut également souscrire des garanties en cours de chantier telles que les garanties Tous Risques Chantiers et Responsabilité civile Maître d'ouvrage.

LA GARANTIE TOUS RISQUES CHANTIERS

Son objet est de garantir pendant la durée des travaux **les dommages matériels aux constructions neuves pendant leur édification** (y compris ceux relatifs aux erreurs de conception, fabrication, montage, construction) **ainsi que ceux causés par tous événements naturels extérieurs** (notamment ceux faisant l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles) ou encore ceux résultant d'incendie, action de la foudre ou explosion, affectant les travaux neufs.

Le cas échéant, une couverture est prévue pour le **vol et/ou les dommages causés par tous actes de vandalisme** (dispositif spécifique de couverture en matière de franchise et de montant de garantie). Est également prévue une **garantie dommages aux existants** en cas d'intervention dans les ouvrages existants.

Ce contrat, assorti d'une franchise, est **souscrit par le maître d'ouvrage** agissant tant pour son compte que pour celui des intervenants à l'acte de construire (architecte, entreprises...), lesquels ont la qualité d'assurés.

La garantie s'arrête à la date de réception formelle ou tacite (prise de possession ou mise en service) de l'ouvrage tel que déclaré à la souscription du contrat. Une extension de 12 mois est possible (garantie de « maintenance visite »), couvrant les éventuels dommages consécutifs à une négligence, maladresse ou fausse manœuvre de l'un des constructeurs lors des opérations d'entretien, réparations, finitions, visites de contrôle.

Important !

Le maître d'ouvrage devra impérativement déclarer à l'assureur tout report de la date de fin de travaux afin d'ajuster la durée des garanties du contrat (prorogation du délai de garantie acquise ou complément de prime à acquitter).

L'intérêt de ce contrat réside dans l'application des garanties en dehors de toute recherche de responsabilité (hors événements naturels). Il permet ainsi une **réparation rapide des dommages**, limitant l'impact d'un événement accidentel dans le déroulement du chantier.

A défaut de souscription de cette garantie, le recours doit s'opérer directement auprès de(s) l'intervenant(s) - uniquement en cas de responsabilité identifiée et si celui-ci (ceux-ci) justifie(nt) d'une assurance au moment du chantier avec des montants de garantie suffisants.

LA GARANTIE RESPONSABILITE CIVILE DU MAITRE D'OUVRAGE (RCMO)

Cette garantie couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au maître d'ouvrage en vertu du droit commun (articles 1382 à 1386 du code civil). Elle concerne les **dommages corporels, matériels et/ou immatériels consécutifs ou non, causés aux tiers du fait de l'opération de construction désignée au contrat, et ce pendant toute la durée de son exécution.**

Autrement dit, l'opération de construction, de par son implantation, peut occasionner des dommages aux personnes extérieures (passants, voisins, élèves...). La sécurisation du site, la limitation des accès et les affichages permettront de limiter les risques d'accident.

La garantie RCMO est rarement délivrée isolément : elle est généralement adossée à la garantie Tous Risques Chantier.

DÉMARCHE PRÉVENTION

Consultez le guide juridique et technique d'une opération de construction

