

2020



DOSSIER

PRÉSENTATION DU
RÉGIME NÉOCALÉDONIEN
DE L'ASSURANCE
CONSTRUCTION

Réforme de l'assurance construction

Les grandes lignes pour s'y préparer

Le 10 janvier, le Congrès.nc a adopté la loi du pays réformant l'assurance construction en Nouvelle-Calédonie. La loi entrera en vigueur au plus tôt au

1er juillet 2020.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de refonte juridique du code des assurances applicable en Nouvelle-Calédonie, le régime de l'assurance construction et de la responsabilité des constructeurs ont été réformés.

Ce système est régi par un dispositif législatif permettant d'indemniser plus rapidement les victimes dans le cadre de dommages de nature à engager la **responsabilité décennale** des constructeurs.

Selon l'article Lp. 1792 du code civil, la responsabilité décennale est **une responsabilité de plein droit** des constructeurs d'un ouvrage en cas de dommages compromettant :

- la solidité
- l'étanchéité des couvertures et des toitures terrasses à l'exclusion des parties mobiles.
- l'étanchéité des parois enterrées

Le constructeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité décennale que s'il peut prouver que les dommages proviennent d'une cause étrangère. Cette responsabilité commence à courir à compter de **la réception de l'ouvrage**, pour une durée de **dix années**.

Ce mécanisme, issu de la réforme, intègre un système dit «à double détente» comportant deux assurances obligatoires :

- 1. Une assurance de choses dite assurance « dommages-ouvrage »** (art. LP 242-1 et suivants du code des assurances) souscrite par ou pour le compte du maître d'ouvrage, au bénéfice des propriétaires successifs
- 2. Une assurance de responsabilité décennale** (art. Lp 241-1 du code des assurances) souscrite par les constructeurs dont la responsabilité décennale est susceptible d'être engagée sur le fondement des articles Lp. 1792 et suivants du code civil.

Le mécanisme dit « à double détente » fonctionne de la manière suivante : en cas de dommages de nature décennale, l'assureur dommage-ouvrage va indemniser le propriétaire de l'ouvrage dans un bref délai, puis, va exercer son recours contre les assureurs de responsabilité décennale des constructeurs responsables des désordres.



1. L'ASSURANCE DO (DOMMAGES OUVRAGE) OBLIGATOIRE

• L'assurance DO obligatoire concerne :

- le maître d'ouvrage (Cf. tableau « quels assujettis » ?)
- les travaux de construction d'un ouvrage; par exemple la construction d'un immeuble de bureaux ou encore la rénovation lourde d'un ouvrage existant.

Cette assurance doit être souscrite avant le début des travaux. Elle a vocation à couvrir les désordres de nature décennale excluant les dommages résultant du

fait intentionnel ou du dol du souscripteur ou de l'assuré, des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal, de la cause étrangère dont les phénomènes et catastrophes naturelles font partie.

En cas de sinistre, l'assureur DO a l'obligation de préfinancer les travaux de réparation des désordres décennaux dans des délais fixés par la loi.

■ Tableau synthétique des points essentiels de l'assurance DO

<p>Quels ouvrages ? (article Lp 243-1-1 du code des assurances)</p>	<p>Liste des ouvrages exclus de l'assurance DO</p> <p>Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance Les ouvrages maritimes, lacustres, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents. Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, sauf si l'ouvrage est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance. Les ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. TOUS les ouvrages non exclus sont donc soumis à l'assurance obligatoire.</p>
<p>Quels assujettis ? Le Maître d'ouvrage</p>	<p>Principe toute personne réalisant ou faisant réaliser des ouvrages soumis à l'obligation d'assurance DO, y compris des opérations de rénovation/réhabilitation, dès lors qu'il s'agit de la construction d'un ouvrage.</p> <p>Cela concerne toutes les personnes agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage (article Lp 242-1) ainsi que les promoteurs immobiliers (Lp 242-2).</p> <p>Exclusion l'obligation d'assurance ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales de droit privé exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article R. 111-1 du code des assurances, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation et d'un coût prévisionnel inférieur à 100 millions de Francs CFP.</p>

Objet de la garantie	L'assurance DO garantit, sans recherche de responsabilité , le paiement de la réparation des dommages matériels de nature décennale affectant l'ouvrage couvert (dommages altérant la solidité, l'étanchéité des couvertures et des toitures terrasses et des parois enterrées de l'ouvrage).
Date de souscription	L'assurance DO doit être souscrite avant le début des travaux .
Application de la garantie dans le temps	<p>Principe l'assurance DO couvre un « chantier ». La garantie débute à la fin du délai de parfait achèvement (qui est d'un an à compter de la réception - article 1792-6 du code civil) et prend fin 10 ans après la réception.</p> <p>Exception elle peut aussi jouer pour des désordres de nature décennale constatés avant la réception, dès lors que le marché de l'entrepreneur est résilié pour inexécution de ses obligations ou, après réception, et avant l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, en cas de mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse de l'entreprise concernée.</p>
Montant de la garantie	<p>Pour les ouvrages d'habitation : le montant de la garantie doit correspondre au paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué.</p> <p>Pour les ouvrages destinés à un usage autre que l'habitation : le montant de la garantie ne peut être inférieur au coût total de la construction déclaré par le maître d'ouvrage (montant définitif de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction) ou à 18 milliards de FCFP.</p>
Franchise	<p>Franchise fixée par arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation, la franchise est au plus de 25.000 FCFP par sinistre. - Pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation, la franchise est comprise entre 25.000 et 250.000 FCFP par sinistre.
Sinistres	<p>Les délais d'instruction (expertise) et de règlement des sinistres sont minutieusement régis par les clauses types.</p> <p>L'assureur DO a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 90 jours à réception de la déclaration du sinistre réputée constituée, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat. - 120 jours, à réception de la déclaration du sinistre réputée constituée, pour présenter une offre d'indemnité. - 30 jours, à compter de l'acceptation de l'offre d'indemnité par l'assuré, pour verser l'indemnité. - L'assureur doit impérativement respecter ces délais sous peine de sanctions (article Lp 242-1 II).
Sanction pécuniaire Lp 243-8 du code des assurances	<p>Le non-respect de l'obligation d'assurance fait encourir à l'assujetti une peine d'amende de 8 500 000 FCFP</p> <p>Sanction non applicable aux personnes construisant ou rénovant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par leur conjoint, leurs ascendants, leurs descendants ou ceux de leur conjoint.</p>

2. L'ASSURANCE RD (RESPONSABILITÉ DÉCENNALE) OBLIGATOIRE

Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour déterminer si l'assurance RD est obligatoire :

- construire un ouvrage, défini comme soumis à l'obligation d'assurance (Cf. tableau «quels ouvrages ?»)
- être qualifié de constructeur, (Cf. tableau «quels assujettis ?»)

L'assurance RD obligatoire permet de couvrir le risque, pour l'activité du constructeur, de porter atteinte à la solidité de l'ouvrage, à l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses, à l'exclusion de ses parties mobiles et à l'étanchéité de ses parois enterrées. Le calcul du montant de la prime annuelle d'assurance RD sera proportionnel à ce risque généré par l'activité et forfaitisé selon le chiffre d'affaires du constructeur en année N-1.

Le sous-traitant est exclu du champ de la loi :

il n'est pas lié directement au maître d'ouvrage et n'a donc pas la qualité de constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie. Néanmoins, le titulaire d'un marché peut imposer contractuellement à ses sous-traitants de souscrire une assurance décennale.



Le domaine de la responsabilité décennale des constructeurs (article 1792 du code civil) et celui de l'assurance RD obligatoire (article Lp. 243-1 du code des assurances) ne se recoupent pas totalement. La responsabilité décennale des constructeurs concerne tous les ouvrages alors que l'assurance RD obligatoire exclut certains ouvrages (Cf. tableau « quels ouvrages ? »).



La sous-traitance n'est pas un statut. L'entreprise peut être amenée à intervenir tantôt directement pour un client tantôt en sous-traitance. Mieux vaut donc souscrire un contrat d'assurance qui intègre à la fois l'assurance décennale obligatoire et une garantie « décennale sous-traitant ». Le sous-traitant doit vérifier que son contrat d'assurance le couvre bien dans toutes les situations, vis-à-vis : de l'entreprise principale, du maître d'ouvrage pour les désordres de nature décennale. Cette assurance « décennale sous-traitant » reste une garantie facultative qui échappe au domaine de l'assurance obligatoire. Les assureurs sont donc libres de limiter contractuellement la garantie apportée au sous-traitant (montants, exclusions spécifiques,...)



C'est la loi qui détermine le montant de la garantie

« décennale » due par l'assureur. Une distinction est faite selon que l'ouvrage est à usage d'habitation ou non.

■ **Pour les ouvrages d'habitation**, le contrat doit garantir le coût des travaux de réparation des dommages matériels de nature décennale causés à l'ouvrage (Par exemple : reprise de la toiture, reconstruction de l'ouvrage, etc).

■ **Pour les ouvrages autres que d'habitation**, le montant de la garantie ne peut être inférieur au coût total de la construction déclaré par le maître d'ouvrage (montant définitif de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction) ou à 18 milliards de francs CFP.



Les assureurs limitent contractuellement les montants d'opération (voire de marché) sur lesquels les assurés peuvent intervenir. Il convient d'être très attentif aux limites stipulées dans le contrat d'assurance. Si l'entreprise souhaite intervenir sur un chantier ou pour un marché, dont le montant excède la limite stipulée dans son contrat d'assurance, elle doit prendre attache avec son assureur pour obtenir une extension de garantie. Il est important de le faire en amont de la remise de l'offre pour pouvoir intégrer le coût de l'extension de garantie à celle-ci.

LE CAS DES CHANTIERS SUPERIEURS A 1.8 MILLIARDS DE F CFP.

Lorsque le coût total de la construction est supérieur à 1 800 000 000 F CFP, il est recouru un contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD) en complément des contrats d'assurance RD individuels des constructeurs.

- Les assurances RD individuelles vont intervenir en cas de sinistre jusqu'à un plafond variant selon le type de lot concerné (par exemple 1.2 Mds F CFP pour le lot gros-œuvre) ; au-delà c'est le CCRD qui va intervenir, jusqu'au coût de réparation de l'ouvrage d'habitation, ou jusqu'au coût de l'opération déclaré par le maître de l'ouvrage autre que d'habitation (ou 18 milliards de francs CFP si le coût total de la construction déclaré excède ce montant).

Vigilance : Vérifiez que le maître d'ouvrage a indiqué dans son appel d'offre : le coût de la construction et si le coût dépasse 1.8 Mds de F CFP, qu'il a prévu la mise en place de ce CCRD.

Tableau synthétique des points essentiels de l'assurance RD

<p>Quels ouvrages ? (article Lp 243-1-1 du code des assurances)</p>	<p>Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance :</p> <p>Les ouvrages maritimes, lacustres, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents.</p> <p>Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, sauf si l'ouvrage est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.</p> <p>Les ouvrages existant avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.</p> <p>TOUS les ouvrages non exclus sont donc soumis à l'assurance décennale obligatoire.</p>
<p>Quels assujettis ? Article 1792-1 du code civil Le Constructeur</p>	<p>Tout constructeur d'un ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout architecte, entrepreneur, technicien, ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ; - Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire - 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. - Les promoteurs immobiliers conformément à l'article Lp.242-2.
<p>Objet de la garantie</p>	<p>Cette assurance garantit le paiement de la réparation de l'ouvrage, lorsque la responsabilité décennale de l'entreprise est engagée sur le fondement de l'article 1792 du code civil de Nouvelle-Calédonie => <i>responsable de dommages portant atteinte à la solidité de l'ouvrage, l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses à l'exclusion de ses parties mobiles, ou l'étanchéité de ses parois enterrées.</i></p>
<p>Date de souscription</p>	<p>L'entreprise doit s'assurer dès le début de son activité. La loi lui impose de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité décennale à l'ouverture du chantier.</p>
<p>Application des garanties dans le temps</p>	<p>Les garanties d'assurance couvrant la responsabilité décennale des constructeurs peuvent être déclenchées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le fait dommageable entendu comme l'ouverture du chantier. Dans ce cas l'assureur dont le contrat était en vigueur à cette date va couvrir tous les désordres de nature décennale pouvant affecter l'ouvrage dans les 10 ans suivant la réception ; - par la réclamation, entendue comme la mise en cause de l'assuré ou de son assureur soit par lettre ou tout autre support durable, soit par assignation. Dans ce cas c'est l'assureur dont le contrat est en vigueur au moment de la réclamation qui va couvrir le désordre de nature décennale. En cas de résiliation du contrat d'assurance, une garantie subséquente qui ne peut être inférieure à 5 ans permet la prise en charge des réclamations survenues après la résiliation. La durée de la garantie subséquente est portée à 10 ans en cas de cessation de l'activité professionnelle pour départ à la retraite.
<p>Montant de garantie</p>	<p>Pour les ouvrages d'habitation : le montant de la garantie doit correspondre au paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué.</p> <p>Pour les ouvrages destinés à un usage autre que l'habitation : le montant de la garantie ne peut être inférieur au coût total de la construction déclaré par le maître d'ouvrage (montant définitif de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction) ou à 18 milliards de FCFP si le coût de la construction est supérieur à ce montant.</p>

Franchise	Fixée dans le contrat, elle constitue un découvert obligatoire pour l'assuré. Elle est inopposable aux « bénéficiaires de l'indemnité ».
Sinistres Lp. 242-4 du code des assurances	En cas de sinistre, l'expert missionné par l'assureur DO est l'expert unique. Il organise l'expertise au contradictoire des constructeurs dont la RD peut être engagée et de leurs assureurs RD. Les conclusions de l'expert unique leur sont opposables. Exception lorsque l'évaluation du dommage est supérieur à un montant supérieur fixé par délibération du Congrès.nc, les assureurs RD des constructeurs pourront faire intervenir leurs propres experts.
Sanctions pécuniaire Lp 243-8 du code des assurances	Le non-respect de l'obligation d'assurance fait encourir à l'assujetti une peine d'amende de 8 500 000 FCFP. Sanction non applicable aux personnes construisant ou rénovant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ».

GARANTIES DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Rappel des obligations d'assurance, dates d'effet et délais des garanties liées aux travaux de construction.



AVANT LES TRAVAUX

Souscription obligatoire des contrats d'assurance :

- **Dommages-ouvrage** par le maître d'ouvrage
- **Responsabilité décennale** par le constructeur

OUVERTURE DU CHANTIER

L'assureur dommages-ouvrage peut intervenir si carence du constructeur

RECEPTION DU CHANTIER

Procès verbal de réception avec réserves éventuelles.

Début des garanties :

- **Parfait achèvement** : pour les désordres apparents notifiés à la réception et les désordres non apparents notifiés ensuite.
- **Décennale** : pour les dommages affectant la solidité de l'ouvrage, l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses, à l'exclusion de ses parties mobiles et l'étanchéité de ses parois enterrées.

RECEPTION + 1 AN

Fin de la garantie de **parfait achèvement**.

Les réserves doivent être levées et les désordres réparés.

RECEPTION + 10 ANS

Fin de la garantie **décennale**.