**ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**PARTICULIER POUR SON PROPRE COMPTE**

**VOUS ETES UN PARTICULIER ?**

**DE QUELLES ASSURANCES AVEZ-VOUS BESOIN POUR FAIRE CONSTRUIRE EN TOUTE TRANQUILLITE ?**

**L'assurance de l’entreprise en charge de vos travaux**

L’entrepreneur chargé de vos travaux a l’obligation de souscrire une assurance le couvrant pour ses responsabilités au titre de la garantie décennale (art. L241-1 du code des assurances). Effectivement, si une malfaçon apparaît dans les dix ans, compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, il doit intervenir pour réparer les dommages, même si le désordre résulte d'un vice du sol (art.1792 du code civil). Si l'entrepreneur n'est pas couvert pour ce risque, il devra lui-même financer la réalisation des travaux supplémentaires, parfois très lourds.

Vous devez donc exiger son justificatif d'assurance (l’attestation) à l'ouverture du chantier. Lors de la signature du contrat, notez les numéros de police d'assurance de l’entreprise et les coordonnées de son assureur.

**Si vous faites appel à un architecte,**

Si vous décidez de faire appel aux services d’un architecte pour gérer vos travaux, comme tout intervenant dans la construction, il doit s'assurer pour couvrir sa responsabilité des dommages éventuels qui pourraient se produire : défaut de conception, mauvaise surveillance du déroulement du chantier. Il doit donc souscrire une assurance professionnelle et une assurance garantie décennale et vous fournir avant l'ouverture du chantier, ses attestations d'assurances. N’oubliez pas de vérifier leur durée de validité, elle doit bien couvrir celle du chantier !!.

**L’ assurance dommages-ouvrage si vous faites construire**

Lorsque vous faites construire, vous devez souscrire une assurance dommages-ouvrage (art. L111-28 du code de la construction et de l'habitat). Elle vous permet d'être rapidement indemnisé en cas de malfaçon entrant dans la garantie décennale. Vous pourrez ainsi réparer les désordres qui menacent la solidité de la construction ou qui la rendent inhabitable. Les professionnels risquent une sanction pénale et une forte amende s'ils ne souscrivent pas cette assurance (art. L111-34), ce qui n'est pas le cas pour les particuliers.

Certains pourraient donc être tentés d'échapper à cette dépense, qui représente de 3 à 6 % du coût de la construction, pouvant même atteindre 8 à 10 %. Mais c'est s'exposer à de lourdes conséquences financières en cas de sinistre. De plus, si le logement est vendu dans les dix ans, le notaire exigera l'attestation d'assurance. À défaut, l'acheteur pourra annuler la vente ou obtenir une réduction du prix. C'est à vous de souscrire cette assurance auprès d'une compagnie, mais il n'est pas toujours aisé d'obtenir l'agrément de l'assureur, du fait de l'augmentation des sinistres lors des constructions. Cette assurance étant obligatoire, en cas de refus des assureurs, vous pouvez saisir le *bureau central de tarification* qui en désignera un d'office.

**La garantie financière du constructeur**

Si vous confiez à un constructeur de maisons individuelles le soin de bâtir votre logement, vous signez avec lui un contrat de construction. Ce contrat est très réglementé et très protecteur pour le particulier. Vous bénéficiez notamment d'une garantie de livraison au prix et à une date déterminés par contrat. En cas de défaillance du constructeur, c'est un organisme financier qui devient garant de l'achèvement des travaux. Le constructeur doit indiquer au contrat la justification de son assurance et fournir l'attestation du garant. Vérifiez que cette garantie est bien souscrite pour votre chantier.

**JUSTIFICATIFS A FOURNIR POUR SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

Pour souscrire une assurance dommages ouvrages, vous devez :

**fournir les attestations d’assurance** de chacune des entreprises avec lesquelles vous traitez ;

**déclarer la ou les réceptions des travaux** et remettre le ou les procès-verbaux et le relevé des observations ou réserves non levées du contrôleur technique;

**adresser un dossier technique**comportant au moins les plans et descriptifs de l’ensemble des travaux effectivement réalisés, dans le délai maximal d’un mois à compter de leur achèvement;

**notifier, dans le délai maximal d’un mois**à compter de leur achèvement, le constat de l’exécution des travaux éventuellement effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, ainsi que le relevé des observations ou réserves restées non levées du contrôleur technique.

**déclarer le montant total de la construction.**

**LA TARIFICATION ET LE CALCUL DE LA COTISATION**

Sachez que les tarifs sont libres et qu’il est préférable de faire appel à un spécialiste tel que **Cross Courtage** pour mettre en concurrence les différentes compagnies.

La cotisation est fixée en fonction de différents éléments tels que le coût de la construction, la compétence des professionnels intervenant sur le chantier, le suivi par un contrôleur technique agréé ou non.

Le calcul est fait par l’application d’un taux sur le montant total de la construction.

**Vous souhaitez un TARIF pour l’assurance de votre future construction ?**

**ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES**

### LA GARANTIE DE LIVRAISON A PRIX ET DELAIS CONVENUS

La garantie de livraison couvre le maître de l’ouvrage, à compter de la date d’ouverture du chantier, contre les risques d’inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, aux prix et délais convenus. Cette garantie est OBLIGATOIRE et le constructeur doit fournir, au plus tard à la date d’ouverture du chantier, une attestation nominative établie par le garant qui sera annexée au contrat. La garantie de livraison couvre aussi les pénalités forfaitaires applicables pour les retards de livraison de plus de trente jours

### L’ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Elle doit être obligatoirement souscrite par le maître de l’ouvrage ou le constructeur pour le compte de celui-ci, avant la date d’ouverture du chantier. Elle prend effet à la réception et couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale. Les désordres devront être déclarés par le maître d’œuvre à l’assureur par lettre recommandée avec accusé de réception. Toutefois, elle garantit également le paiement des désordres survenus :
 avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l’entrepreneur n’a pas exécuté ses obligations ;
 dans l’année qui suit la réception, lorsque l’entrepreneur n’a pas réparé les désordres relevant de la garantie décennale signalés lors de la réception.

### LA GARANTIE DE PAIEMENT DES SOUS-TRAITANTS

Dans le cadre du CCMI, le constructeur de maisons individuelles a pour obligation de fournir à ses sous-traitants, sous peine de sanctions pénales, une garantie de paiement. Le constructeur doit également adresser la copie des contrats de sous-traitance à l’établissement qui apporte la garantie de livraison prévue à l’article L. 231-6 du CCH.

### LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Elle n’est pas obligatoire, le constructeur peut choisir de se contenter d’un dépôt de garantie (montant de 3% maximum du prix convenu). En revanche, si le constructeur souhaite recevoir des paiements avant le début de travaux, il doit fournir une caution personnelle et solidaire délivrée par un organisme financier qui s’engage à rembourser les versements effectués par le maître de l’ouvrage au cas où ces remboursements seraient dus. Dans ce cas, une attestation de garantie de remboursement, établie par le garant, doit être annexée au contrat. La garantie est tout d’abord donnée pour le cas où le maître de l’ouvrage exerce la faculté de rétractation dans le délai de sept jours à compter de la réception du contrat par le maître de l’ouvrage. La garantie est donnée également pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu. Enfin, la garantie est également donnée pour le cas où le chantier n’est pas ouvert à la date convenue au contrat.

### LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Elle est prévue pour tous les contrats et implique que le constructeur s’engage à prendre en charge les désordres, quelles que soient leur nature et leur importance, signalés à la réception ou pendant l’année qui suit la réception par le maître d’ouvrage par courrier en recommandé avec accusé de réception. La garantie de parfait achèvement ne s’étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l’usure normale ou de l’usage.

### LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Elle couvre pendant une durée de deux ans à compter de la réception (il s’agit d’une durée minimale qui pourrait éventuellement être étendue par le contrat) toutes les malfaçons qui peuvent affecter les éléments d’équipements dissociables de la construction.

### LA GARANTIE DECENNALE

Le constructeur est responsable durant 10 ans à partir de la réception de la maison, des dommages compromettant la solidité de l’ouvrage, ou le rendant impropre à sa destination ainsi que des malfaçons des éléments d’équipement liés au gros œuvre.

**JUSTIFICATIFS A FOURNIR POUR SOUSCRIRE UNE ASSURANCE MULTIRISQUES CMI**

Le K-Bis

Un relevé d'information si le proposant a déjà été assuré

Diplômes / Certificats de qualification du dirigeant et de tout cadre technique

Votre CV et celui de tout autre dirigeant et cadre technique

Présentation / description de votre société et de votre activité

Organigramme du groupe (le cas échéant) et organigramme de la société (avec répartition des tâches)

Plaquette commerciale

Bilan des 3 dernières années

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes clos des 3 dernières années

Rapport de gestion et procès-verbaux d’AG d’approbation des comptes des 3 dernières années

Bilan prévisionnel certifié par un expert-comptable

Attestations fiscale et sociale à jour

Attestations d’assurances pour les deux années antérieures et l’année en cours

DADS (Déclaration annuelle des données sociales)

Plans types des constructions

Contrat type avec et sans fourniture de plan

**JUSTIFICATIFS POUR LA GARANTIE FINANCIERE D’ ACHEVEMENT**

**LE DEMANDEUR**

Statuts et KBIS du demandeur

Statuts et KBIS de la société mère ou holding si le demandeur est une filiale d'un groupe

Bilan du demandeur

Bilan de la société mère ou holding si le demandeur est une filiale d'un groupe

Organigramme du groupe

**LE FINANCEMENT**

Compte de résultat prévisionnel de l’opération

Prévisionnel de trésorerie

En cas de financement bancaire sollicité, lettre d’accord et détails du prêt accordé

Justification des fonds propres apportés ou des règlements déjà effectués

Eléments patrimoniaux de tous les associés :

Références du compte bancaire ouvert par le demandeur pour l'opération

**MONTAGE DE L'OPERATION**

Titre de propriété du terrain ou Promesse de vente

Exemplaire du contrat préliminaire en VEFA et pièces annexées ou descriptif contractuel, déposé aux rangs des minutes du notaire de l'opération

Tous les contrats de réservation signés par les acquéreurs

Liste des lots réservés attestée par notaire

Toutes les offres de prêt accordées aux acquéreurs

Actes authentiques de ventes des lots intervenus

Etat des lots à commercialiser

Grille des prix de vente (nature, numéro, surface en m², prix TTC de chacun des lots)

**Si l'opération est prévue être vendue en bloc à une SEM :**

Offre de prêt accordée

Agrément pour la défiscalisation

**DEMANDEZ VOTRE TARIF ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**PROMOTEUR IMMOBILIER**

Cette profession regroupe toutes les activités de conception, de construction et de vente de programmes immobiliers.

**L’ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROMOTEUR IMMOBILIER**

Cette assurance est une police d'assurance qui est souscrite à l'année et grâce à laquelle la société de promotion est garantie en cas de défaut de conseil ou omission dans ses différents rôles de conseil auprès des fournisseurs, corps de métier, ou encore voisins ou acquéreurs du bien immobilier. Cette **assurance** est fractionnable selon les compagnies d'assurance et est souvent demandé lors des transactions par les banques.

**L’ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE PROMOTEUR IMMOBILIER**

Cette assurance est une police unique par chantier (bien que l'on trouve aujourd'hui des contrats cadres il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un contrat par chantier). Cette **assurance dommage ouvrage** est obligatoire dans le cadre de la promotion immobilière par le promoteur qui risque une amende importante en cas d'oubli. Cette **assurance dommage ouvrage** est demandée lors de la vente par le banquier qui demande à obtenir une attestation d'**assurance promoteur** dommage ouvrage pour le chantier en question. Cette police d'assurance promoteur s'elève aux alentours de 2,5% de la valeur du chantier et est payable en une seule fois au début du chantier. Cette assurance est à prévoir dans votre prévisionnel de coût pour votre chantier de promotion.

**JUSTIFICATIFS A FOURNIR POUR SOUSCRIRE VOTRE ASSURANCE**

Le permis de construire ou la déclaration préalable

Déclaration d’Ouverture de Chantier

Plans des travaux. (Plan, de situation, de masse, plans de coupe, plans de voiries et de réseaux divers)

Photos sous divers angles des existants (s’il y a des existants)

Le(s) rapport(s) d’étude de sol (s’il y a lieu)

Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (C.C.A.P)

Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P)

Les contrats de louage d’ouvrage signés de toutes les entreprises intervenants dans la construction

Les conventions de maîtrise d’œuvre (architecte et/ou bureaux d’études)

La (les) convention(s) passée(s) avec le(s) contrôleur(s) technique ainsi que le(s) rapport(s) initial(aux)

La (les) convention(s) passée(s) avec le(s) bureau(x) d’étude

Les factures des matériaux fournis par le maître d’ouvrage

Les devis descriptifs des travaux de toutes les entreprises

***Evidemment cette liste n’est pas exhaustive. Tout dépend du type de la construction. Nous sommes à votre disposition pour vous aider dans vos démarches***

**OBTENEZ VOTRE TARIF ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**SYNDIC DE COPROPRIETE PROFESSIONNEL OU BENEVOLE**

Si l’immeuble est construit depuis moins de dix ans, le copropriétaire bénéficie de l’assurance obligatoire dommages ouvrage souscrite par le constructeur ou le promoteur pour le compte des futurs propriétaires.

Cette assurance garantit notamment pendant dix ans le financement de la réparation des malfaçons importantes.

La réalisation de travaux de bâtiment importants peut nécessiter la souscription d’une assurance dommages ouvrage par le syndic.

Elle s'applique aux dommages compromettant la solidité de l'immeuble : par exemple, l'affaissement d'un mur.

Cette assurance ne s'applique pas aux travaux d'entretien.

Elle couvre le paiement des travaux de réparation de ces dommages pendant une période de 10 ans, à compter de la date de réception des travaux.

En revanche, il arrive que les entrepreneurs ou les entreprises en bâtiment mettent la clé sous la porte pendant la période de garantie. Le cas est fréquent dans le bâtiment pour les sociétés de taille petite voire moyenne, s’accompagnant le plus souvent de retards de paiement importants.

Si un prestataire défaille, le client se retrouve le plus souvent dépourvu de garantie (toute entreprise en bâtiment doit en théorie souscrire une assurance professionnelle couvrant sa garantie décennale, mais en cas d’impayés sur les primes, l’assureur pourra refuser toute couverture).

Pour couvrir cet aléa, la solution consiste pour le syndicat à souscrire de son côté une assurance spécifique. Tel est l’objet de la dommage ouvrage.

**Qui souscrit l’assurance Dommage Ouvrage ?**

C’est le syndic au nom de la copropriété.

**DEMANDE DE TARIF ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**AUTO CONSTRUCTEUR**

Vous êtes un particulier et prévoyez de construire vous-même votre maison…seule ce que l’on appelle dans le jargon professionnel la « garantie Hors d’eau-Hors d’air » vous sera accordée par les assureurs.

Pour l’obtention de l’assurance Dommage Ouvrage de votre chantier, vous devrez faire appel à des professionnels du bâtiment – eux-mêmes obligatoirement assurés en décennale –pour tous vos travaux de Gros Œuvre. (Fondations, Maçonnerie, Charpente, Couverture, Menuiseries Extérieures) ;

Et faire réaliser une étude de sol de type G12. (Voir Missions BET sur notre site).

**DEMANDE DE TARIF ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**« HORS D’EAU-HORS D’AIR »**