

Annexe II à l'article R. 243-1 : Clauses-types applicables aux contrats d'assurance de dommages ouvrage.

Créée par la délibération n° 409 du 18 mars 2019 – Art. 1^{er}
Modifiée par la délibération n° 64 du 18 février 2020 – Art. 1^{er}

1 Définitions

a) Souscripteur.

La personne, physique ou morale, désignée aux conditions particulières du contrat d'assurance, qui fait réaliser des travaux de construction et qui est, en sa qualité définie aux mêmes conditions particulières, soumise à l'obligation d'assurance prévue par l'article Lp. 242-1 du présent code, tant pour son propre compte que pour celui des propriétaires successifs.

b) Assuré

Le souscripteur et les propriétaires successifs de l'ouvrage au bénéfice desquels est souscrit le contrat d'assurance.

c) Réalisateurs

L'ensemble des constructeurs désignés aux conditions particulières ou dont l'identité est portée ultérieurement à la connaissance de l'assureur, qui sont mentionnés au 1° de l'article Lp. 1792-1 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie et sont liés, à ce titre, au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en qualité de concepteur ou de conseil (architecte, technicien ou autre) ou en qualité d'entrepreneur, et qui participent à la réalisation de l'opération de construction.

d) Maître de l'ouvrage

La personne, physique ou morale, désignée aux conditions particulières, qui conclut avec les réalisateurs les contrats de louage d'ouvrage afférents à la conception et à l'exécution de l'opération de construction.

e) Contrôleur technique agréé par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

Pour les types de construction relevant d'un contrôle technique obligatoire, ou sur requête de l'assureur, la personne, désignée aux conditions particulières, agréée dans les conditions prévues par la Nouvelle-Calédonie, et appelée à intervenir, à la demande du maître de l'ouvrage, pour effectuer le contrôle technique des études et des travaux ayant pour objet la réalisation de l'opération de construction.

f) Réception

L'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte les travaux exécutés, dans les conditions fixées par l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie.

g) Sinistre

La survenance de dommages, au sens de l'article Lp. 242-1 du présent code, ayant pour effet d'entraîner la garantie de l'assureur.

h) Expert de la construction agréé par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

Le statut d'expert est soumis à agrément du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

2 Nature de la garantie

Le contrat a pour objet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage réalisé ainsi qu'aux ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article Lp. 243-10 du présent code.

La garantie couvre les dommages, même résultant d'un vice du sol, de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article Lp. 1792-1 du code civil, et le contrôleur technique, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses, à l'exclusion de celle de leurs parties mobiles, ou l'étanchéité de ses parois enterrées.

Les travaux de réparation des dommages comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

3 Montant et limite de la garantie

La garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages de l'opération de construction endommagés à la suite d'un sinistre, ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article Lp. 243-10 du présent code.

Pour les constructions destinées à un usage autre que l'habitation, la garantie peut être limitée au montant du coût total de construction déclaré aux conditions particulières ou à un montant inférieur au coût total de construction déclaré aux conditions particulières, si ce coût est supérieur à dix-huit milliards (18 000 000 000) de francs CFP, sans toutefois pouvoir être inférieur à ce dernier montant.

Le montant de garantie est revalorisé selon les modalités prévues aux conditions particulières, pour tenir compte de l'évolution générale des coûts de construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

Le coût total de la construction s'entend du montant définitif des dépenses de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction, toutes révisions, honoraires, taxes et s'il y a lieu travaux supplémentaires compris. Ce coût intègre la valeur de reconstruction des existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens du II de l'article Lp. 243-10 du présent code. En aucun cas ce coût ne peut comprendre les primes ou bonifications accordées par le maître de l'ouvrage au titre d'une exécution plus rapide que celle prévue contractuellement, ni se trouver amputé des pénalités pour retard infligées à l'entrepreneur responsable d'un dépassement des délais contractuels d'exécution.

Les conditions particulières précisent les modalités de reconstitution de la garantie après sinistre.

4 Franchise

L'assuré conserve une partie de la charge du sinistre, selon des modalités fixées aux conditions particulières conformément aux dispositions prévues par l'article Lp. 242-1 du présent code. Il s'interdit de contracter une assurance pour la portion du risque correspondante.

5 Exclusions

La garantie du contrat ne s'applique pas aux dommages résultant exclusivement :

- a) du fait intentionnel ou du dol du souscripteur ou de l'assuré ;

Annexes

Mise à jour le 18/02/2020

- b) des effets de l'usure normale, du défaut d'entretien ou de l'usage anormal ;
- c) de la cause étrangère dont :

- directement ou indirectement, d'incendie ou d'explosion, sauf s'ils sont la conséquence d'un sinistre garanti au titre de la présente obligation d'assurance ;

- de trombes, cyclones, inondations, tremblements de terre et autres phénomènes naturels à caractère catastrophique dont les paramètres mesurés vont au-delà des règles de conception des ouvrages prévues par la délibération n° 115 du 24 mars 2016.

6 Point de départ et durée de la garantie

a) La période de garantie est précisée aux conditions particulières ; elle commence au plus tôt, sous réserve des dispositions du b), à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement défini à l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie. Elle prend fin à l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception.

b) Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

- après la réception, et avant l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement au sens de l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations au titre de cette garantie, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

7 Obligations réciproques des parties

L'assureur et l'assuré visés à l'article Lp. 242-1 du présent code s'engagent à :

1) pour l'assuré :

a) Fournir à l'assureur, sur sa demande, la preuve de l'existence des contrats d'assurance de responsabilité décennale souscrits par les constructeurs au sens de l'article Lp. 1792-1 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie ;

b) Lui déclarer la réception de l'ouvrage, ainsi qu'à lui remettre dans le mois de son prononcé, le procès-verbal de ladite réception, ainsi que le relevé des observations ou réserves demeurrées non levées du contrôleur technique ;

c) Lui 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 ;

d) Lui notifier dans le même délai, le constat de l'exécution des travaux éventuellement effectués au titre de la garantie de parfait achèvement au sens de l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie ainsi que le relevé des observations ou réserves demeurrées non levées du contrôleur technique ;

e) Lui faire tenir la déclaration de tout arrêt de travaux devant excéder trente jours ;

f) Communiquer les avis, observations et réserves du contrôleur technique, simultanément, tant à l'assureur qu'au réalisateur concerné, et à ne pas s'opposer à ce que l'assureur puisse, à ses frais, demander au contrôleur technique, sous son couvert, les informations complémentaires dont il estimerait avoir besoin pour l'appréciation des risques assurés.

g) Obtenir lorsque l'assuré n'est pas maître d'ouvrage, de celui-ci, que les avis, observations et réserves du contrôleur technique soient pareillement communiqués à l'assureur et au réalisateur concerné, et que, dans les mêmes conditions, l'assureur puisse demander au contrôleur technique les informations complémentaires dont il estimerait avoir besoin pour l'appréciation des risques assurés.

h) Faire la déclaration de sinistre à l'assureur en cas de sinistre susceptible de mettre en jeu les garanties du contrat ; la déclaration de sinistre est réputée constituée dès qu'elle comporte au moins les renseignements suivants :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation précises ;

- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement.

A compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de vingt jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants susvisés. Les délais visés à l'article Lp. 242-1 commencent à courir du jour où la déclaration de sinistre réputée constituée est reçue par l'assureur.

i) Affecter l'indemnité reçue de l'assureur, au titre de la réparation, à la réparation effective des dommages constatés, évalués et garantis ainsi qu'à autoriser l'assureur à constater l'état d'exécution des travaux de réparation des dommages ayant fait l'objet de l'indemnisation. A défaut d'affectation de l'indemnité, dans un délai nécessaire à la réparation effective des dommages, objet du sinistre déclaré, l'assureur peut obtenir restitution de ladite indemnité.

Pour permettre l'exercice éventuel du droit de subrogation ouvert au profit de l'assureur par l'article L. 121-12, l'assuré s'engage également :

j) Autoriser l'assureur à accéder à tout moment au chantier pendant la période d'exécution des travaux de construction, jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement au sens de l'article Lp. 1792-6 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, et, à cet effet, à prendre les dispositions nécessaires dans les contrats et marchés à passer avec les réalisateurs ayant la responsabilité de la garde du chantier. En cas de sinistre survenant au-delà de la date d'expiration de la garantie de parfait achèvement, l'assuré s'engage à accorder à l'assureur toutes facilités pour accéder aux lieux du sinistre ;

k) En cas de sinistre, autoriser les assureurs, ou leur représentants, couvrant la responsabilité décennale des constructeurs au sens de l'article Lp. 1792-1 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie à accéder aux lieux du sinistre sur l'invitation qui leur en est faite par l'expert agréé désigné par l'assureur ;

l) Autoriser l'expert agréé désigné par l'assureur à pratiquer les investigations qui lui apparaîtraient nécessaires en vue de l'établissement, à l'intention de ce dernier, d'un rapport complémentaire qui, reprenant les conclusions du rapport d'expertise préliminaire en approfondit, en tant que de besoin, l'analyse, en vue notamment de la recherche des faits générateurs du sinistre et des éléments propres à étayer le recours de l'assureur.

2) Pour l'assureur en cas de sinistre :

a) Désigner un expert, parmi les experts agréés par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, pour constater, décrire et évaluer les dommages.

Toutefois, l'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsque, au vu de la déclaration de sinistre, il évalue le dommage à un montant inférieur à celui de la franchise applicable ou la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.

Dans l'un ou l'autre cas, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée constituée.

En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert agréé.

L'expert agréé peut faire l'objet d'une récusation dans les huit jours de la notification à l'assuré de sa désignation. En cas de seconde récusation par l'assuré, l'assureur fait désigner l'expert par le juge des référés.

Lors de la première demande de récusation, les délais d'instruction et de règlement de sinistre prévus ci-après par la présente clause-type sont augmentés de dix jours. En cas de désignation de l'expert par le juge des référés, ces mêmes délais sont augmentés de trente jours.

Les opérations de l'expert revêtent un caractère contradictoire. L'assuré peut se faire assister ou représenter. Les observations éventuelles de l'assuré sont consignées dans le rapport de l'expert ;

b) Donner à l'expert agréé les instructions nécessaires pour que les constructeurs de l'article Lp. 1792-1 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie ainsi que les assureurs couvrant leur responsabilité décennale et celle de l'assuré au titre de l'article Lp. 242-1 soient, d'une façon générale, consultés pour avis par ledit expert, chaque fois que celui-ci l'estime nécessaire et, en tout cas, obligatoirement avant le dépôt entre les mains de l'assureur du ou des rapports d'expertise, et soient, en outre, systématiquement informés par lui du déroulement des différentes phases du constat des dommages et du règlement des indemnités.

8 Fonctionnement de la mission d'expertise :

La mission d'expertise fonctionne de la manière qui suit :

- Dans les deux jours ouvrés après réception par l'assuré de la demande de l'expert, l'assuré prend toutes dispositions pour permettre à l'expert d'avoir libre accès, à sa convenance, au site du sinistre.
- La mission d'expertise est limitée à la recherche et au rassemblement des données strictement indispensables à la non-aggravation et à la réparation la plus rapide des dommages garantis.
- Les conclusions écrites de l'expert sont consignées au moyen de deux documents distincts :

a) un rapport préliminaire, qui comporte l'indication descriptive et estimative des mesures conservatoires jugées nécessaires à la non-aggravation des dommages, compte tenu, s'il y a lieu, des mesures conservatoires prises par l'assuré, ainsi que les indications sommaires sur les circonstances et les caractéristiques techniques du sinistre ;

b) un rapport d'expertise, exclusivement consacré à la description des caractéristiques techniques du sinistre et à l'établissement des propositions, descriptions et estimations, concernant les différentes mesures à prendre et les différents travaux à exécuter en vue de la réparation intégrale des dommages constatés. Les parties renoncent à tout droit à l'image relatif au contenu des photographies utilisées dans le rapport de l'expert ;

c) L'assureur notifie à l'assuré ses propositions quant au montant de l'indemnité destinée au paiement des travaux de réparation des dommages et lui communique, au même moment, le rapport d'expertise. Une communication des rapports et du montant de l'indemnité proposée est faite parallèlement aux constructeurs concernés et à leurs assureurs de responsabilité lorsqu'ils sont identifiés.

Ces propositions font l'objet d'une actualisation ou d'une révision de prix selon les modalités prévues à cet effet aux conditions particulières ; elles sont obligatoirement ventilées entre les différents postes de dépenses retenus et appuyées des justifications nécessaires, tant en ce qui concerne les quantités que les prix unitaires. Elles comprennent, outre les dépenses de travaux proprement dits, les frais annexes nécessaires à la mise en œuvre desdits travaux, tels qu'honoraires, essais, analyses, ainsi que les taxes applicables. Elles tiennent compte, s'il y a lieu, des dépenses qui ont pu être précédemment engagées ou retenues, ainsi que des indemnités qui ont pu être antérieurement versées au titre des mesures conservatoires ;

d) si l'assuré, qui a fait connaître à l'assureur qu'il n'acquiesce pas aux propositions de règlement dont il a été saisi, estime ne pas devoir cependant différer l'exécution des travaux de réparation, reçoit sur sa demande, de l'assureur, sans préjudice des décisions éventuelles de justice à intervenir sur le fond, une avance au moins égale aux trois quarts du montant de l'indemnité qui lui a été notifié. Cette avance, forfaitaire et non revalorisable, et à valoir sur le montant définitif de l'indemnité qui sera mise à la charge de l'assureur, est versée en une seule fois, dans un délai maximum de trente jours courant à compter de la réception, par l'assureur, de la demande de l'assuré.

L'assuré s'engage à autoriser l'assureur à constater l'exécution des travaux de réparation des dommages ayant fait l'objet d'une avance.

Jusqu'à une évaluation du dommage, toutes sommes dues, de quinze millions (15 000 000) de francs CFP, les conclusions de l'expert dommages ouvrage désigné par l'assureur s'imposent à l'ensemble des assureurs de responsabilité et des constructeurs dont la responsabilité est engagée. Au-delà de ce seuil, si les assureurs de responsabilité ont désigné leurs propres experts, l'expert désigné par l'assureur de dommage coordonne les opérations d'expertise et recherche l'accord de ces experts pour l'établissement d'un rapport commun.