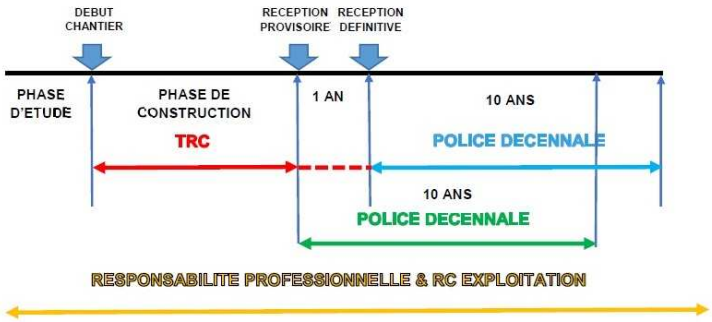
# Assurances et construction

Juin 2016

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## ASSURANCES & CONSTRUCTION

| | |
|---|---|
| Polices globales | - Assurance Tous Risques Chantier |
| | - Assurance Décennale |
| Polices individuelles | - Responsabilité professionnelle arch & ing |
| | - RC Exploitation & après-livraison entrepr. |

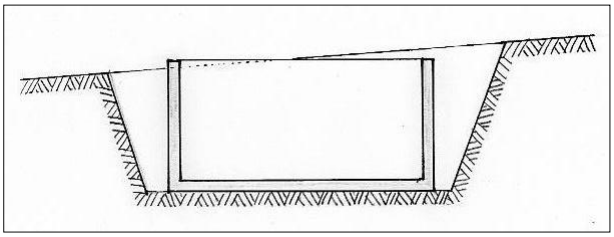



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

# Tous Risques Chantier
# TRC

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

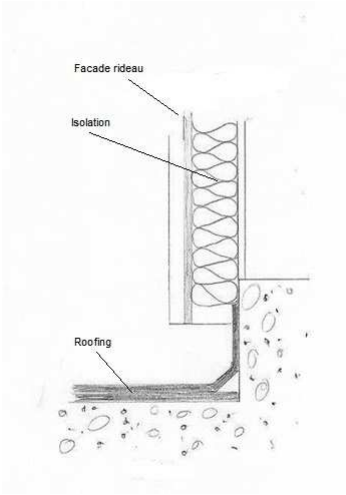
## Et puis survient un problème…..



- suite à un orage pendant les congés du bâtiment, de l'eau et de la boue engloutissent l'excavation où a été construit une nouvelle cave
- la cave se met à flotter et après que l'eau se soit retirée la cave se met de travers et se fissure
- perte totale: démolition, déblai, reconstruction = 20.000 EUR de dégât matériel et 5.000 EUR de dommages immatériels

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Et puis survient un problème…..



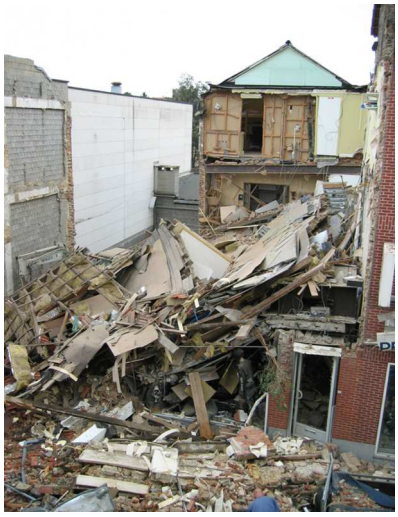

- à l'occasion de travaux de toiture à la fin de la période de construction, l'entrepreneur met le feu au roofing et en l'absence de moyens d'extinction, le feu se propage vers l'isolation dans la façade et ensuite à l'intérieur du bâtiment
- dégâts: 1.750.000 EUR

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Et puis survient un problème…..

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Et puis survient un problème…..



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Et puis survient un problème…..

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Quelques constatations:

1. Des dédommagements sur base de recherche de responsabilité se perdent le plus souvent dans des discutions sans fin et même des procédures judiciaires, qui sont onéreuses et de longue durée pour constater à la fin que l'entrepreneur est insolvable…
2. La responsabilité des entrepreneurs est souvent mal ou même pas du tout assurée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Solution:

- police d'assurance dans laquelle tous les partenaires participant à l'acte de construire sont assurés
- une police de type tous risques et pas une police RC

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

- en anglais « Contractors » All Risks
- 2 types de couvertures:

  Division 1: Dégâts et pertes (assurance de choses)

  Division 2: Responsabilité v.à.v. de tiers (assurance RC)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

- police par chantier ou système abonnement
- peut être souscrite par l'entrepreneur ou par le maître de l'ouvrage
- si la police est souscrite par le MO, alors cela est convenu dans le contrat entre le MO et l'architecte, et dans le contrat conclu avec l'entrepreneur
- si la police est souscrite par l'entrepreneur, alors cela devra être prévu dans le cahier des charges

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC
## Section 1: Dégâts et pertes

- pendant la période de construction la police indemnise tous dégâts matériels et pertes (vol) affectant les biens assurés
- biens assurables: les biens à ériger à titre définitif, c'est-à-dire les ouvrages, y compris les matériaux et éléments de construction destinés à y être incorporés, leurs équipements (machines, appareils et installations) ainsi que les ouvrages provisoires nécessaires à l'exécution

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC
## Section 1: Dégâts et pertes

- limite d'intervention = la valeur des travaux (+ honoraires archi & ing, TVA)
- pendant la période d'entretien (période après la réception des travaux) la police indemnise tous dégâts matériels aux biens assurés survenant à l'occasion des travaux auxquels les assurés sont tenus après la réception provisoire en vertu de leur contrat d'entreprise (incendie est exclu)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC
## Section 1: Dégâts et pertes

### Extensions de garanties

- dégâts matériels aux biens existants ,propriété du maître de l'ouvrage
- dégâts matériels résultant d'une erreur de conception ou de calcul ainsi que du vice propre des matériaux, aux parties des biens affectées par cette erreur ou ce vice
- « entretien étendu »: dégâts constatés pendant la période d'entretien et dus à un fait générateur survenu sur chantier

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC
## Section 2: Assurance de responsabilités

- l'assureur garantit aux assurés les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus en vertu des art. 1382 à 1386 ainsi que l'art. 544 (trouble du voisinage) du Code civil en raison des dommages causés à des tiers et imputables à l'exécution des travaux assurés sur le chantier (dommages corporels, dégâts matériels et conséquences directes)
- tiers = toute personne autre que les assurés
- limite d'intervention= capital garanti

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Exclusions Section 1

- dégâts immatériels, chômage, pertes de bénéfice, performances insuffisantes
- pertes de documents, plans
- la panne, le dérangement mécanique ou électrique, l'usure
- dégâts consécutifs au non respect des règles de prévention prévues dans la police

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Exclusions Section 2

- dommages immatériels consécutifs à tous dégâts aux canalisations et câbles
- dommages causés par un assuré aux biens dont il est locataire, occupant, gardien ou détenteur
- dommages aux biens avoisinants, sauf s'ils ont fait l'objet d'un état des lieux établi contradictoirement avant les travaux

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Exclusions Section 2

- sauf convention contraire, les dommages résultant de vibrations, de rabattement de nappe aquifère, d'absence, d'enlèvement ou d'affaiblissement de soutien

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Exclusions Section 1 + 2

- les dommages normalement prévisibles et inéluctables
- les dommages par aggravation ou répétition
- les dommages dus au non-respect des règles de l'art, des dispositions légales, administratives ou contractuelles, des règlements de sécurité relatifs à l'activité des entreprises assurées, de la réglementation de la protection de l'environnement

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Exclusions Section 1 + 2

- dommages à l'occasion du vol ou la tentative de vol de matériaux non encore incorporés dans l'ouvrage, lorsque ceux-ci n'ont pas été conservés dans un baraquement ou un bâtiment fermé
- dommages dus à des faits guerre, conflit de travail, émeute, acte de terrorisme, sabotage…

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Police TRC

### Prix de l'assurance

- fonction du type d'ouvrages, méthodes d'exécution, localisation, rachat d'exclusions…
- 1,7 °/°° à 3,5 °/°° sur la valeur des travaux (+ TVA, + honoraires)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

# ASSURANCE DECENNALE

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

- **assurance contrôle, assurance SECO**
- **assurance de responsabilité art. 1792 & 2270**
  « Si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et les entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans. »
- **manquement grave, effondrement total ou partiel (extension au bâtiment rendu impropre à l'usage pour lequel il était conçu)**
- **assurance liée à un contrôle technique (acceptation du risque)**

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

### Risques assurés

**1. Dommages à la construction** (= parties contrôlées = gros œuvre clos et fermé) desquels l'entrepreneur **et** les concepteurs peuvent être tenus vis-à-vis du maître d'ouvrage sur base de l'art. 1792 et 2270 du Code civil

- effet à partir de la réception des travaux

- délai d'attente pour les vices d'imperméabilité

- la réclamation doit être faite durant le délai de 10 ans suivant la réception de l'ouvrage.

- capital garanti = valeur gros œuvre clos et fermé ( indexé ABEX)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

**2. Responsabilité extra-contractuelle** vis-à-vis du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur de l'ouvrage et des tiers pour un sinistre couvert sous le point 1

- capital garanti limité à 20% de la valeur du gros œuvre clos et fermé, max. 125.000 EUR ou 250.000 EUR

**3. Dommages consécutifs immatériels**

- capital garanti limité à 20% de la valeur du gros œuvre clos et fermé, max. 125.000 EUR ou 250.000 EUR

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

### 4. Dommages aux parties non contrôlées

- Gros œuvre fermé < 300.000 EUR :
  capital garanti limité à la valeur des parties non contrôlées avec un max. = parties contrôlées

- Gros œuvre fermé < 800.000 EUR :
  capital garanti limité à la valeur des parties non contrôlées avec un max. = 50% parties contrôlées

- Gros œuvre fermé < 5.000.000 EUR :
  capital garanti limité à la valeur des parties non contrôlées avec un maximum de 750.000 EUR

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

### 5. Franchise

- 10% du sinistre, min. 2.500 EUR, max. 12.500 EUR

### 6. Contrôle

- la réalisation des travaux du gros œuvre clos et fermé est contrôlée par un expert

- l'expert donne un avis sur l'assurabilité du risque

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

Types de contrôles:

- Gros œuvre fermé < 300.000 EUR : contrôle limité - exécuté par un expert de Protect - des fondations et la réception des travaux (coût du contrôle inclus dans la prime)
- Gros œuvre fermé < 800.000 EUR : contrôle limité - exécuté par un bureau externe - des fondations, plans d'exécution, étude de stabilité, 3 visites de chantier (coût 0,3 à 0,5% de la valeur des parties contrôlées, à charge du preneur d'assurance)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

- Gros œuvre fermé < 3.000.000 EUR : contrôle étendu - par un bureau externe - interprétation de l'étude du sol, fondations, plans d'exécution, étude de stabilité, minimum 3 visites de chantier tous les 2 mois (coût 0,4% à 0,6% des parties contrôlées)
- Gros œuvre fermé < 5.000.000 EUR : contrôle étendu - par SECO, Vincotte, Socotec - interprétation de l'étude du sol,fondations, plans d'exécution, étude de stabilité, minimum 2 visites de chantier par mois (coût 0,5% à 0,6% des parties contrôlées)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

### 7. Prime

- gros œuvre fermé < 300.000 EUR : 1,5% sur la valeur du gros œuvre fermé (coût du contrôle est inclus)

- autres: 1% à 0,6% sur la valeur du gros œuvre fermé (coût du contrôle de 0,3% à 0,6% des parties contrôlées)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

## Assurance Décennale

### 8. Sinistres

- **plus de 75% concernent des infiltrations d'eau, principalement via la toiture**
- **sinistre le plus important: charpentes d'une toiture attaquées par le ver à bois de telle sorte que la stabilité du toit était menacée.**
  **cause: bois n'avait pas été traité**
  **coût: +/- 25.000 EUR**

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Merci pour votre attention

# Questions?

## Vos Contacts

**Arnaud DEGAUDINNE**– Account Manager (Namur – Luxembourg – Liège – Hainaut CP 6000 - 6999)

**+32 499 69 05 90 –** arnaud.degaudinne@protect.be

-

**Laurent COLLIN** – Senior Account Manager (Bruxelles – Brabant Wallon – Hainaut CP 7000 – 7999)

**+32 473 33 48 95 –** laurent.collin@protect.be

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS