APPEL D'OFFRES

ACCORD-CADRE

« ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION »

Pièce n° 2 – 1 - Cahier des Clauses Particulières des assurances longue durée

Fonds Social de l'Habitat
42, avenue Paul-Emile VICTOR
98 835 DUMBÉA
(BP 3887 – 98 846 NOUMÉA CEDEX)
Tél : 26.60.00 ou 05.10.15 (appel gratuit)
Ridet 139501-001

www.fsh.nc

Table des matières

Table des matières

ARTICLE I - GÉNÉRALITÉS....3
ARTICLE 1-1 – DEFINITION DE L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (DO)....3
ARTICLE 1-2 – DEFINITION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR (CNR)....3
ARTICLE II – CHAMP DES GARANTIES....3
2-1 DEFINITION DE L'ENSEMBLE DU CHAMP DES GARANTIES DES ASSURANCES RESPONSABILITES ET DOMMAGES....3
2-1-A CHAMP DES GARANTIES DE L'ASSURANCE EN RESPONSABILITES....3
2-1-B CHAMP DES GARANTIES DE L'ASSURANCE EN DOMMAGE (DO)....5
2-2-EXCLUSIONS....6
2-2-A EXCLUSIONS POUR LES ASSURANCES EN RESPONSABILITES (CNR)....6
2-2-B EXCLUSIONS POUR LES ASSURANCES EN DOMMAGE (DOMMAGES OUVRAGE)....7
ARTICLE III - CRITERES D'INTEGRATION DES OPERATIONS AU SEIN DE L'ACCORD CADRE DES ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION....7
ARTICLE V - DOCUMENTS TRANSMIS PAR LE FSH OU SES FILIALES EN COURS DE CONTRAT POUR CHAQUE NOUVELLE OPERATION INTEGREE....9

ARTICLE I - GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1-1 – DEFINITION DE L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (DO)

L'assurance dommage ouvrage est une assurance qui a pour objet d'indemniser rapidement les réparations des vices de construction relevant de la garantie décennale sans recherche préalable de responsabilité.
Elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.
Elle doit être souscrite par tout maître d'ouvrage quel que soit son profil, (particulier, promoteur, marchand de biens, copropriétaire, syndic...).
Sa souscription est rendue obligatoire pour les maitres d'ouvrage par l'article 242-1 du code des assurances applicables en Nouvelle Calédonie.

ARTICLE 1-2 – DEFINITION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR (CNR)

Elle encadre l'indemnisation de la réparation des vices de construction relevant de la garantie décennale pour les personnes qui ne construisent pas elles même mais qui font construire des ouvrages pour elles-mêmes ou pour des tiers. Cette catégorie regroupe les professionnels du bâtiment et certains particuliers.
Sa souscription est rendue obligatoire pour les maîtres d'ouvrage par l'article 241-2 du code des assurances applicables en Nouvelle Calédonie, lorsque les travaux de construction qu'ils font réaliser sont destinés à être vendus.

Le F.S.H/F.C.H en tant que maitre d'ouvrage délégué est concerné par ce type d'assurance notamment dans le cadre de ces activités de vente de lots bâtis.

ARTICLE II – CHAMP DES GARANTIES

2-1 DEFINITION DE L'ENSEMBLE DU CHAMP DES GARANTIES DES ASSURANCES RESPONSABILITES ET DOMMAGES

2-1-A CHAMP DES GARANTIES DE L'ASSURANCE EN RESPONSABILITES

EXTRAIT DE L'ANNEXE I DE L'ARTICLE R 243-1 DU CODE DES ASSURANCES APPLICABLE EN NOUVELLE CALEDONIE (PARAGRAPHE 1,2 ET 4) : NATURE, MONTANT ET DUREE DE LA GARANTIE

Extrait du code :

« 1 Nature de la garantie

Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué 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. 243-1 du présent code, lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée sur le fondement de la présomption établie par l'article Lp. 1792 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie à propos de travaux de construction, et dans les limites de cette responsabilité.

Les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

En cas d'expertise unique effectuée en application de l'article Lp. 242-4 du présent code, les conclusions de l'expert désigné par l'assureur de dommages ouvrage s'imposent à l'ensemble des assureurs de responsabilité.

2 Montant de la garantie

a) Pour les travaux de construction destinés à l'habitation

Lorsque le coût total de la construction est supérieur à un milliard huit cents millions (1.800.000.000) de francs CFP, il est recouru à un contrat d'assurance collectif conforme aux dispositions de l'annexe III de l'article R. 243-1 et le montant de la garantie peut être plafonné à un montant au moins égal à la franchise prévue par ces dispositions.

b) Pour les travaux de construction destinés à un usage autre que l'habitation.

Le contrat peut comporter un plafond de garantie déterminé dans les conditions particulières. Le plafond de la garantie ne peut être inférieur au coût total de la construction déclaré par le maître de l'ouvrage, hormis l'hypothèse où ce coût est supérieur à un milliard huit cents millions (1.800.000.000) de francs CFP.

Lorsque le coût total de la construction est supérieur à un milliard huit cents millions (1.800.000.000) de francs CFP, il est recouru à un contrat d'assurance collectif conforme aux dispositions de l'annexe III de l'article R. 243-1 et le montant de la garantie peut être plafonné à un montant au moins égal à la franchise prévue par ces dispositions.

c) Dispositions communes

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. 243-1 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.

La garantie est revalorisée selon les modalités prévues aux conditions particulières du contrat d'assurance, pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

3 Durée et maintien de la garantie dans le temps

4.1 Pour les contrats dont la garantie est déclenchée par le fait dommageable

La garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré, pour la durée de la responsabilité de l'assuré en vertu de l'article Lp.1792 du code civil applicable en Nouvelle- Calédonie, contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration définies par les conditions particulières, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre. Le fait dommageable est réputé survenir à la date d'ouverture du chantier.

La garantie est maintenue dans tous les cas pour la même durée, sans paiement de prime subséquente.

L'ouverture de chantier s'entend à date unique applicable à l'ensemble de l'opération de construction. Cette date correspond, soit à la date de la déclaration d'ouverture de chantier, mentionnée au premier

alinéa de l'article R. 121-10 du code de l'urbanisme applicable en Nouvelle-Calédonie pour les travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, soit, pour les travaux ne nécessitant pas la délivrance d'un tel permis, à la date du premier ordre de service ou, à défaut, à la date effective de commencement des travaux.

Lorsqu'un professionnel établit son activité postérieurement à la date unique ainsi définie, et par dérogation à l'alinéa précédent, cette date s'entend pour lui comme la date à laquelle il commence effectivement ses prestations.

Lorsqu'un professionnel exécute ses prestations antérieurement à la date unique définie ci-dessus et qu'à cette même date il est en cessation d'activité, l'ouverture du chantier s'entend pour lui à la date de signature de son marché ou, à défaut, à celle de tout acte pouvant être considéré comme le point de départ de sa prestation.

4.2 Pour les contrats dont la garantie est déclenchée par la réclamation

La garantie déclenchée par la réclamation couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie, et que la première réclamation est adressée à l'assuré ou à son assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration du délai subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration fixé par le contrat, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres. Toutefois, la garantie ne couvre les sinistres dont le fait dommageable a été connu de l'assuré postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration que si, au moment où l'assuré a eu connaissance de ce fait dommageable, cette garantie n'a pas été resouscrite ou l'a été sur la base du déclenchement par le fait dommageable. L'assureur ne couvre pas l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres s'il établit que l'assuré avait connaissance du fait dommageable à la date de la souscription de la garantie.

La garantie maintenue durant le délai subséquent est accordée sans paiement de prime complémentaire. Le plafond de la garantie déclenchée pendant le délai subséquent ne peut être inférieur à celui de la garantie déclenchée pendant l'année précédant la date de la résiliation du contrat. »

2-1-B CHAMP DES GARANTIES DE L'ASSURANCE EN DOMMAGE (DO)

EXTRAIT DE L'ANNEXE II DE L'ARTICLE R 243-1 DU CODE DES ASSURANCES APPLICABLE EN NOUVELLE CALEDONIE (PARAGRAPHE 2,3 ET 6) : NATURE, MONTANT ET DUREE DE LA GARANTIE

« 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. 243-1 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. 243-1 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 un milliard huit cents millions (1.800.000.000) 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. 243-1 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.

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. »

2-2-EXCLUSIONS
2-2-A EXCLUSIONS POUR LES ASSURANCES EN RESPONSABILITES (CNR)

EXTRAIT DE L'ANNEXE I DE L'ARTICLE R 243-1 DU CODE DES ASSURANCES APPLICABLE EN NOUVELLE CALEDONIE (PARAGRAPHE 6) :

« 6 Exclusions

La garantie du présent contrat ne s'applique pas aux dommages résultant exclusivement :
a) du fait intentionnel ou du dol du souscripteur ou de l'assuré ;
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.

2-2-B EXCLUSIONS POUR LES ASSURANCES EN DOMMAGE (DOMMAGES OUVRAGE)

EXTRAIT DE L'ANNEXE II DE L'ARTICLE R 243-1 DU CODE DES ASSURANCES APPLICABLE EN NOUVELLE CALEDONIE (PARAGRAPHE 5)

« 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 ;
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. »

ARTICLE III - CRITERES D'INTEGRATION DES OPERATIONS AU SEIN DE L'ACCORD CADRE DES ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

Les opérations qui seront assurées au sein du contrat répondront obligatoirement individuellement aux caractéristiques suivantes :

⇒ Montant prévisionnel des travaux inférieur ou égal à 675.000.000 FCFP (six cent vingt millions).

⇒ Surface hors œuvre brut (SHOB) inférieure ou égale à 3.676 M2.

⇒ Durée prévisionnelle du chantier inférieure ou égale vingt-quatre (24) mois.

⇒ Nombre de niveau inférieurs ou égal à cinq (5).

⇒ Avis favorable du bureau de contrôle sur l'ensemble des secteurs soumis à son examen.

⇒ Pour les opérations situées dans une zone soumise à des risques d'inondation les prescriptions relatives aux secteurs à risques d'inondation du plan d'urbanisme directeur doivent être respectées.

⇒ Pour les opérations situées dans une zone ne présentant pas de risques d'inondation identifiée, des dispositions constructives aptes à s'opposer aux conséquences de toutes remontées de la nappe phréatique ou à toutes infiltrations d'eau de ruissèlement (cuvelage, radier de sous pression, enduit d'étanchéité, drainage, radier drainant) doivent être prévus.

⇒ Tous les travaux sont contractuellement étudiés et exécutés conformément aux prescriptions administratives ou techniques des ouvrages suivants : DTU ou normes AFNOR ou toute autre norme qui viendrait se substituer ou compléter celles-ci.

⇒ Les bétons « prêt à l'emploi » devront être conformes à la norme NF EN 206/CN, laquelle interdit formellement tout ajout d'eau après sa fabrication, ou tout autre norme rendue obligatoire.

⇒ Les travaux relevant des corps d'états suivants seront réalisés par des entreprises (traitantes et/ou sous-traitantes) justifiant de l'expérience et de la technicité, suffisante au regard de la complexité et de la nature de l'ouvrage, dans leur activité :

- Fondation
- Gros œuvre
- Charpente bois ou métalliques.
- L'étanchéité des parois enterrées, des couvertures et des toitures terrasses à l'exclusion de celle des parties mobiles.

⇒ Une étude technique G12 minimum, selon la norme NF 94 500 (version décembre 2006) ou une étude géotechnique de niveau G2 AVP, selon la norme NF 94500 (version novembre 2013) sera réalisée pour les opérations de construction de travaux neuf et ou de reprise en sous œuvre et les dispositions constructives mises en œuvre sur le chantier seront conformes aux prescriptions de cette étude. Toute autre norme qui viendrait se substituer ou compléter celle-ci en Nouvelle Calédonie serait applicable de plein droit.

⇒ La réalisation par un concepteur, ou par un bureau de contrôle, ou par un expert de la construction, un diagnostic préalable à la solidité des existants et avoir communiqué cette étude au bureau dans le cadre de sa mission.

⇒ Une étude au cas par cas sera réalisée pour les travaux intégrant les travaux d'encapsulage d'amiante. Aucune opération ne sera intégrée sans analyse préalable.

⇒ Le maître d'ouvrage et/ou maître d'ouvrage délégué n'intervient pas dans la construction, que ce soit au niveau de maitrise d'œuvre de la réalisation des travaux. Pour chaque chantier, les missions de conception, de surveillance et de direction des travaux feront l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage.

⇒ La réalisation des essais sur les bétons mis en œuvre, systématiquement validé par le contrôleur technique à chacune des phases principales du coulage (fondations, élévations, planchers, façade).

⇒ les enrobages des aciers seront vérifiés par un bureau de contrôle.

Les opérations qui seront intégrées dans le contrat cadre ne devront pas répondre aux caractéristiques techniques ci-après :

⇒ La Structure du bâtiment (et/ou) charpente ne devront pas être d'une portée supérieure à :
  - 12 mètres entre appuis pour les ossatures en béton armé et charpente bois
  - 20 mètres entre appuis pour les structures métalliques

⇒ La profondeur d'excavation ne devra pas être supérieure à 2 niveaux de sous-sol ou 6 mètres.

⇒ En cas de terrain en pente, les talus ne devront pas être d'une hauteur supérieure à 5 mètres, sauf s'il est fourni une attestation de stabilité établie par un organisme compétent.
⇒ Les fondations ne devront pas inclurent des techniques destinées à l'amélioration du sol tel que traitement de sol, substitution (sauf à produire une attestation de bonne exécution établie par un organisme compétent), rechargement, colonnes ballastées, colonnes à module contrôlé ou inclusion rigide.

ARTICLE V - DOCUMENTS TRANSMIS PAR LE FSH OU SES FILIALES EN COURS DE CONTRAT POUR CHAQUE NOUVELLE OPERATION INTEGREE

Dans le cadre de la vie du contrat et au plus tard soixante (60) jours avant la date d'ouverture du chantier, l'assuré transmettra à l'assureur :

⇒ Le formulaire de renseignement de l'assureur dument signé par le directeur général du FSH ou son représentant et rempli avec l'ensemble des éléments pouvant être communiqués à l'assureur à ce stade du déroulement de l'opération
⇒ L'arrêté communal ou provincial relatif à la délivrance du permis de construire
⇒ L'acte d'engagement de la maitrise d'œuvre
⇒ La lettre de convention signée du bureau de contrôle ou marché de contrôle technique
⇒ La notice descriptive du permis de construire.
⇒ Une série de plans dont plans de masse et de situation
⇒ Le rapport d'étude géotechnique, selon les conditions fixées dans le présent accord.
⇒ Les descriptifs techniques détaillés (CCTP ou DCE) des lots « gros œuvre et fondations », étanchéité, charpente, couverture.
⇒ Le Rapport Initial du Contrôle Technique (RICT) établi par le bureau de contrôle sur les documents de conception de l'ouvrage

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date d'ouverture du chantier, l'assuré transmettra à l'assureur :

⇒ La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)
⇒ Le Planning des travaux
⇒ La liste des entreprises retenues par corps d'état et le montant du marché correspondant
⇒ Les copie des attestations d'assurances en responsabilité civile et responsabilité civile décennale des entreprises gros œuvre, fondations, couverture et étanchéité

Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de signature de l'intégralité des Décomptes Généraux définitifs :

⇒ Les rapports d'essais de résistance à la compression des bétons réalisés sur tous les éléments structurels de l'ouvrage.
⇒ Le rapport de fin de travaux du bureau de contrôle
⇒ Dans le cas de fondations profondes, le rapport de fondations (Tableau récapitulatif : profondeur, diamètre, battage, refus,)
⇒ L'ensemble des PV de réception et la notification de l'ensemble des réserves éventuelles
⇒ Les décomptes Généraux Définitifs (DGD) de l'ensemble des corps d'état
⇒ L'arrêté des comptes TTC de la totalité des travaux

Pour le candidat,
Fait à , le / /2027

Nom du représentant :
Qualité du représentant :
Signature :