



# Livret de l'assuré 2021



Toutes les questions  
que vous vous posez  
sur votre contrat



**DiOT**  
Rhône Alpes



Aménageurs, vous venez de vous engager avec DIOT Rhône Alpes, ce livret est fait pour vous.

En choisissant notre offre d'assurance et de conseil, vous avez fait le bon choix !

- **Conseils avisés** : nos spécialistes maîtrisent le domaine de l'assurance et connaissent votre profession. Nous pouvons ainsi vous délivrer des conseils pertinents.
- **Sérénité** : un contrat d'assurance sur mesure créé pour les aménageurs en lien avec l'UNAM. Il répond ainsi parfaitement à vos besoins et tient compte de vos spécificités métiers. Plus d'inquiétude, vous bénéficiez du contrat d'assurance le plus complet et compétitif du marché pour faire face à vos risques propres.
- **Exclusivité** : nous sommes les seuls à proposer cette offre. Elle est réservée aux adhérents UNAM.
- **Proximité** : nous sommes en lien quotidien avec nos clients : appel téléphonique, mail, rendez-vous, présence au congrès annuel de l'UNAM et à certaines réunions de chambre.
- **Réactivité** : nous avons dédié aux aménageurs une équipe de 3 personnes qui connaît parfaitement vos dossiers et comprend vos problématiques; ce qui est un gage de réactivité et de fiabilité.



**DIOT**  
Rhône Alpes





# Sommaire

**Votre équipe dédiée** ..... Page 1

**Qui est assuré et pour quelles activités ?** ..... Page 2

- Assurés au contrat
- Activités couvertes

**Comment fonctionne mon contrat ?** ..... Page 3

- Garantie de base Responsabilité Civile et Protection Juridique
- Garanties facultatives délivrées sur demande

**Tableau Synthèse des garanties** ..... Pages 4 et 5

**Tableau Synthèse de la tarification** ..... Page 6

**Schéma synthèse des garanties** ..... Page 7

- Opérations en 1 seule phase
- Opérations en travaux différés

**Focus sur** ..... Pages 8 à 12

- La responsabilité Civile
- La responsabilité Civile Décennale (ouvrages soumis et non soumis)
- La garantie Tous Risques Chantier
- La garantie Maintenance Visite
- L'assurance Décennale (définition ouvrages soumis/non soumis à assurance décennale obligatoire)
- La Protection Juridique
- L'assurance du bâti
- La notion de Réception (définition de la réception, conséquences pour les aménageurs, incidence en terme d'assurance, réception et travaux différés)
- Etude de sol
- Les opérations en co-aménagement ; qui porte l'assurance ?

**Principales conditions de garanties** ..... Pages 13 et 14

- Opérations
- Conditions liées à la garantie Décennale ouvrage non soumis
- Travaux de démolition
- Garanties Vice de Sol
- Engins



## **Comment sont calculées les primes ?** ..... Page 15

- Responsabilité Civile (RC)
- Responsabilité décennale ouvrage soumis (garantie annuelle)
- Tous Risques Chantier et Maintenance Visite
- Responsabilité décennale ouvrage non soumis (garantie par opération)
- Activité d'Assistant à Maître d'Ouvrage
- Activité de Marchand de Biens

## **Attestation d'assurance des entreprises** ..... Page 16

- Attestation de responsabilité civile
- Attestation de responsabilité décennale (ouvrages non soumis : travaux sur parties communes  
ouvrages soumis : travaux sur parties privatives)

## **Exemples de sinistres garantis** ..... Page 17

## **Déclarer un sinistre** ..... Page 18

- A qui déclarer son sinistre ?
- Comment déclarer son sinistre ?
- Quels documents nous adresser en complément ?

## Votre équipe dédiée

Notre maîtrise du monde de l'assurance et de la connaissance de votre métier nous permettent de répondre efficacement à toutes vos demandes et besoins.

N'hésitez pas à nous contacter !



### ► VOS CONTACTS

#### **Geoffrey DUC**

Chargé de Clientèle Construction

Tél. : 04 72 93 47 25

Port. : 06 86 48 16 84

[gduc@diot.com](mailto:gduc@diot.com)



Votre interlocuteur commercial.

#### **Laure EYBOULET**

Gestionnaire Risque Construction

Tél. : 04 37 46 46 60

[leyboulet@diot.com](mailto:leyboulet@diot.com)



Pour toute question sur votre contrat, avenants d'opération ou votre prime d'assurance.

#### **Elodie FONTAINE**

Chargée d'indemnisation

Tél. : 04 50 52 38 08

[efontaine@diot.com](mailto:efontaine@diot.com)



Pour toute question portant sur un sinistre, un litige, une réclamation qui vous est faite.

# Qui est assuré et pour quelles activités ?

## ► Assurés au contrat

- Le souscripteur = la société qui signe le contrat
- Toutes les sociétés dans lesquelles le souscripteur ou son représentant légal détiennent plus de 50% des parts.



Dans tous les autres cas, une demande spécifique doit être faite.

## ► Activités couvertes

- Aménageur Lotisseur
- Assistant à Maître d'ouvrage,
- Maître d'ouvrage délégué
- Mandataire
  - Pour autant que ces activités portent sur une opération d'aménagement.
  - Les activités d'assistant à maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué en promotion ne sont pas couvertes.
  
- Marchands de biens (acquisitions de biens (immeubles – terrains – fonds de commerce..... dans un but de les revendre moyennant plus value).
  - Vous êtes couverts en responsabilité civile, dans la limite de 5 opérations par an et pour autant que cette activité s'exerce dans le cadre d'une opération d'aménagement.



Exemple d'activité couverte : vous achetez un terrain avec une maison. Vous divisez le terrain en 3 lots et vous revendez la maison.

Exemple d'activité non couverte : vous achetez un plateau dans un immeuble que vous divisez en 2 appartements

## Votre contrat comprend une garantie de base et des garanties facultatives :

### ▪ Garantie de base Responsabilité Civile et Protection Juridique

Elles sont souscrites annuellement et sauf dénonciation de votre part, elles se renouvellent automatiquement d'une année sur l'autre.

### ▪ Garanties facultatives délivrées sur demande

- **A l'année** : une assurance de Responsabilité décennale pour les ouvrages soumis à l'obligation d'assurance (décennale obligatoire).

Tout comme la RC, c'est une assurance annuelle qui se renouvelle par tacite reconduction

- **Par opération** :

→ Une assurance de Responsabilité décennale pour les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance.

Cette assurance est délivrée par opération. **Vous devez en faire la demande à chaque fois.**

→ Une assurance Tous Risques Chantier avec l'option Maintenance Visite

Cette assurance est délivrée par opération. **Vous devez en faire la demande à chaque fois.**

**Pour des exemples de sinistres, se reporter en page 17.**

## Comment souscrire les garanties par opération ?

En nous retournant complété le formulaire intitulé « Demande d'avenant d'opération au contrat global Aménageur Lotisseur » avant le début des travaux, accompagné des pièces demandées.

Après analyse, un avenant d'opération vous est adressé sur la base du tarif mentionné dans vos conditions particulières.

Sans délivrance de cet avenant, les garanties dites « par opération » ne sont pas acquises. = Souscription à la demande / à la carte.



# Tableau Synthèse des Garanties

CONTRAT SOCLE		
ASSURANCES DE RESPONSABILITES CIVILES AUTRES QUE DECENNALE ET COMPLEMENTAIRES		
NATURE DES DOMMAGES	MONTANT DES GARANTIES EN € ET PAR SINISTRE	MONTANT DES FRANCHISES EN € ET PAR SINISTRE
<b>Dommages corporels</b>	8 000 000 €	} Néant
<i>dont faute inexcusable</i>	1 000 000 €/an	
<i>dont intoxication alimentaire</i>	400 000 €/an	
<i>dont maladies professionnelles</i>	250 000 €/an	
<b>Dommages matériels</b>	1 900 000 €	} 2 TP 01
<i>dont RC incendie</i>	900 000 €	
<i>dont vol</i>	50 000 €/an	
<i>dont objets confiés</i>	60 000 €	
<b>Dommages immatériels</b>	950 000 €	
<i>dont immatériels non consécutifs</i>	400 000 €/an	
<i>dont erreur d'implantation</i>	150 000 €/an	
<i>dont Responsabilité Environnementale</i>	100 000 €/an	
<i>dont Pollution Vendeur de Terrain</i>	100 000 €/an	
<p>Les montants garantis sont limités par sinistre et par an, tous dommages confondus à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 000 000 € en cas d'attentats</li> <li>- 1 220 000 € en cas de sinistre Responsabilité Civile Atteinte à l'environnement</li> <li>- 763 000 € en cas de sinistre « vice du sol »</li> <li>- 750 000 € en cas de sinistre lié à l'amiante</li> </ul> <p>et plafonnés par sinistre et par an en cas de dommages après livraison ou après réception des travaux.</p>		
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE		
Garantie Protection Juridique	16 000 € par sinistre sans pouvoir excéder 61 000 €/an	Néant Seuil d'intervention : 305€
ASSURANCE DEFENSE - RECOURS		
Défense-recours élargie	15 300 €	Néant



# Tableau Synthèse des Garanties

## VOLET CNR (RC DECENNALE) OUVRAGE SOUMIS

GARANTIES	MONTANTS DE GARANTIE PAR SINISTRE	MONTANTS DES FRANCHISES PAR SINISTRE
Garantie obligatoire de la responsabilité civile décennale	Coût de travaux de réparation	Néant
Garantie de bon fonctionnement	20% du coût de la construction avec un maximum de 150 000 €	10% du coût du sinistre avec un minimum de 0,91 BT01 et un maximum de 4,57 BT01
Garantie des dommages immatériels consécutifs	20% du coût de la construction avec un maximum de 300 000 €	

## VOLET CNR (RC DECENNALE) OUVRAGE NON SOUMIS

### TABLEAUX DES GARANTIES ET FRANCHISES DE L'AVENANT D'OPERATION

#### ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE ET COMPLEMENTAIRES

NATURE DES DOMMAGES	MONTANTS DES GARANTIES EN € ET PAR SINISTRE	MONTANTS DES FRANCHISES EN € ET PAR SINISTRE
<b>Garantie RC décennale</b> (y compris impropiété à destination)	Coût total de la construction dans la limite de 3 000 000 € HT	2 TP 01
<b>Garanties Complémentaires</b> Dommages immatériels consécutifs Existants après réception	10% du coût total de la construction dans la limite de 80 000 €	

## VOLET TRC

GARANTIES	SOUS-LIMITATIONS	FRANCHISE
Vol	25% du montant principal	2 fois l'indice TP01 Doublée en cas de vol
Mesures de confortement, démolition, déblaiement et réparations provisoires	25% du montant principal	
Mesures conservatoires et honoraires des hommes de l'art	10% du montant principal	
Frais de transport, d'hébergement, de déplacement et d'accès	5% du montant principal	
Option Maintenance-Visite	10% du montant principal	
Option Dommages aux existants (accordée sans surprime)	Valeur assurée	

# Tableau Synthèse de la tarification

## CONTRAT SOCLE (Volet RC)

	Taux HT	Minimum HT	Taux TTC	Minimum TTC
S/C < 50 %	0.183 %	2 016 €	0.183 %	2 197 €
S/C > 50 % ou antécédents < 2 ans	0.211 %	2 706 €	0.230 %	2 950 €
Protection Juridique	0.014 %	184.45 €	0.016 %	209 €
S/C > 200 % ou antécédents < 2 ans	Etude de la compagnie au cas par cas			

## AVENANT D'OPERATION (RCD ouvrage non soumis) + T.R.C. Chantiers inférieurs ou égaux à 350 00 € HT

	Taux et Minimum HT hors CAT NAT		Taux et Minimum HT Y compris CAT NAT		TAUX TTC	Minimum TTC
RCD + Complémentaires			0.432 %	1 394 €	0.470 %	1 520 €
T.R.C Seule	0.125 %	389 €	0.148 %	459 €	0.160 %	500 €
T.R.C + Maintenance/Visite	0.140 %	437 €	0.165 %	516 €	0.180 %	562 €

## AVENANT D'OPERATION (RCD ouvrage non soumis) + T.R.C. Chantiers supérieurs à 350 00 € HT et inférieurs à 3 000 000 € HT

	Taux et Minimum HT hors CAT NAT		Taux et Minimum HT Y compris CAT NAT		TAUX TTC	Minimum TTC
RCD + Complémentaires			0.523 %	1 743 €	0.570 %	1 900 €
T.R.C Seule	0.171 %	544 €	0.202 %	642 €	0.220 %	700 €
T.R.C + Maintenance/Visite	0.194 %	612 €	0.229 %	722 €	0.250 %	787 €

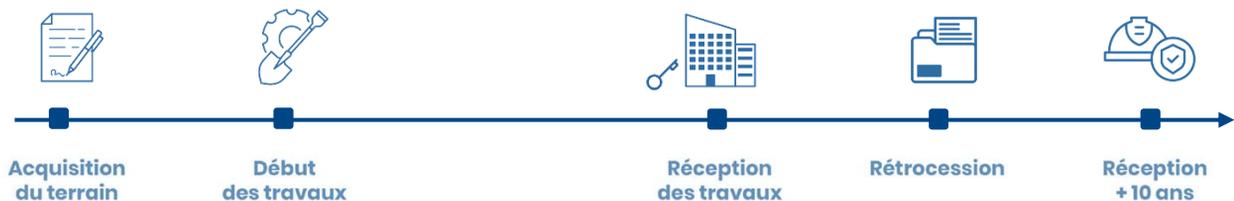
## GARANTIE RCD DES OUVRAGES SOUMIS en COMPLEMENT DU CONTRAT SOCLE

L'assiette prise en compte est de 10 % du montant HT annuel des acquisitions et des travaux de vos opérations

	Taux et Minimum HT		TAUX TTC	Minimum TTC
RCD des ouvrages soumis	0.085 %	574 €	0.092 %	626 €

# Schéma synthèse des garanties

## ► Vous réalisez vos opérations en 1 seule phase



### RESPONSABILITE CIVILE + PROTECTION JURIDIQUE

Responsabilité Civile liée au terrain

Tous Risques Chantiers

MV\*

Responsabilité Civile Décennale ouvrage non soumis

Responsabilité Civile Décennale ouvrage soumis

## ► Vous réalisez vos opérations en travaux différés



Travaux primaires

Travaux de finition

### RESPONSABILITE CIVILE + PROTECTION JURIDIQUE

Responsabilité Civile liée au terrain

Tous Risques Chantiers

MV\*

Responsabilité Civile Décennale ouvrage non soumis

Responsabilité Civile Décennale ouvrage soumis

■ Assurance annuelle / Garanties de base

■ Assurance par opération / Garanties facultatives

\*MV : Maintenance Visite (Définition page 8 du présent guide)

## ➔ La Responsabilité Civile



Cette garantie joue pour les dommages que vous causez aux autres (dommage à la personne ou aux choses);

Dans ce cas, vous recevez une réclamation de la part de la victime. Pour que votre responsabilité soit reconnue elle doit réussir à prouver qu'elle a subi un préjudice parce que vous avez commis une faute.

Cette garantie ne joue donc pas pour les dommages subis par vos ouvrages. Pour qu'ils soient couverts, il convient de souscrire les garanties Tous Risques Chantier et RC décennale.

## ➔ La Responsabilité Civile Décennale (ouvrages soumis et non soumis)



Cette garantie joue pour les dommages de nature à rendre les ouvrages réalisés soit impropre à leur destination soit de nature à en compromettre leur solidité.

Exemples de sinistre couvert :

Affaissement des V.R.D ne permettant plus la circulation sur la voie par les véhicules quelque soit leur gabarit (Impropriété à destination).

Fissuration d'un muret collectif menaçant effondrement (atteinte à la solidité).

## ➔ La garantie Tous Risques Chantier



Cette garantie prend en charge les dommages matériels qui sont causés à votre ouvrage pendant les travaux.

Exemple de sinistre couvert :

Un glissement de terrain endommage les réseaux et une partie du bassin de rétention des eaux pluviales **pendant** les travaux.

## ➔ La garantie Maintenance Visite



Il s'agit d'une garantie optionnelle qui se souscrit avec la Tous Risques Chantier. Elle couvre les dommages causés aux biens assurés en cas de dommages imputables aux entreprises :

- lorsqu'elles reviennent sur le site pendant la période de maintenance pour l'accomplissement des seules obligations contractuelles qui leur incombent (visites de contrôle, entretien ou réparation),
- accédant au site pour l'accomplissement de leurs obligations contractées avec les acquéreurs des terrains lotis et/ou l'aménageur.

## ➔ L'assurance Décennale



**L'aménageur est tenu à une responsabilité décennale quelque soit l'ouvrage réalisé ; au niveau de l'assurance : Obligatoire ou non pour les aménageurs ?**

### Définition des ouvrages non soumis à assurance décennale obligatoire :

Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

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, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance (Article L243 -1-1 du Code des assurances).

### Définition des ouvrages soumis à assurance décennale obligatoire :

l'ensemble des ouvrages qui ne sont pas visés par l'article L243 -1-1 du Code des assurances ou ceux qui sont l'accessoire d'un ouvrage soumis (exemple Parking et/ou desserte – mur de clôture privatif – descente de garage privatif .....).

Vous êtes soumis à **l'assurance obligatoire** lorsque, après la vente des terrains, vous faites réaliser des travaux sur les emprises privées. Ils sont alors considérés comme des accessoires aux maisons ou bâtiment et suivent le même régime juridique qu'eux.

Stationnement  
En partie privative  
Ouvrage soumis à responsabilité décennale et à l'assurance décennale obligatoire.

La garantie se souscrit à l'année sur demande de votre part



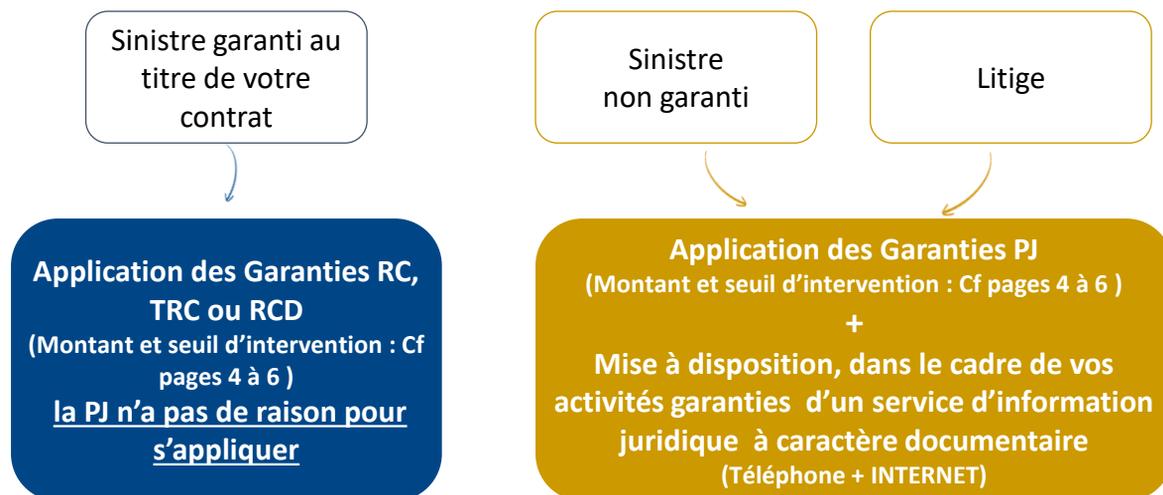
Stationnement et voirie communs  
Ouvrages soumis à responsabilité décennale mais non soumis à l'obligation d'assurance

La garantie se souscrit par opération sur demande de votre part

## ➔ La Protection Juridique



Cette garantie, incluse à votre contrat socle, vous fournit les moyens juridiques et financiers nécessaires pour vous renseigner, vous assister et vous défendre en cas de litige dans le cadre de votre activité d'Aménageur.



### Domaine d'intervention non exhaustif :

- **Protection face à votre clientèle** : par exemple recouvrement amiable en cas de non paiement d'une facture par un client
- **Protection face à vos salariés** : par exemple en cas de litige lié à un accident de travail, au calcul des charges sociales
- **Protection en matière immobilière** : par exemple en cas de litige découlant de votre contrat de bail si vous êtes locataire ou de l'atteinte à l'accessibilité de vos locaux professionnels ...
- ▶ **Protection juridique et accompagnement contre les entreprises de travaux en cas de difficultés lors de la levée des réserves** : Votre Garantie Protection Juridique à vocation à s'appliquer à ce litige.
- ▶ **Protection juridique et accompagnement en cas de désordres relevés au cours de la période de Parfait Achèvement (G.P.A)** ; Il faut envisager deux situations :

1 - Les désordres sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination ou à en compromettre sa solidité, ils relèvent de la garantie décennale sous réserve de la régularisation d'un avenant d'opération (RCD des ouvrages non soumis) par l'aménageur lors du démarrage de l'opération,

2 - En l'absence d'avenant d'opération, les frais d'expertise et d'avocat seront pris en charge par le volet Protection Juridique.

### ➔ L'assurance « RC » et « dommages » du bâti



Votre contrat socle intègre une garantie **RC Immeuble et terrains** qui vous garantit contre les dommages que vous pouvez causer aux tiers du fait des immeubles ou terrains vous appartenant.

Garantie accordée dans la limite de 4 ans à compter de votre qualité de propriétaire et sous réserve d'une déclaration spécifique pour les opérations de démolition.

Accord de l'assureur pour étudier au cas par cas une assurance P.N.O (Propriétaire Non Occupant) pour garantir les **dommages matériels causés au bien assuré**.

### ➔ La notion de Réception



Attention, il ne faut pas confondre Réception et rétrocession.

#### Définition de la Réception :

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve ( article 1792-6 du Code Civil).

Il ne peut y avoir plusieurs réceptions. Si la jurisprudence tolère la réception par lot elle n'admet pas les réceptions multiples ou partielles.

Nous vous conseillons de la formaliser par un procès-verbal signé par vous-même et les entreprises intervenants sur votre chantier.

#### Conséquences pour les aménageurs :

En signant un PV de réception, l'aménageur devient propriétaire des travaux réalisés par les entreprises. Il doit supporter les éventuelles dégradations qui surviendront entre ce PV de réception et la rétrocession.

#### Incidence en terme d'assurance :

- Fin des garanties Tous Risques Chantier
- Pour les entreprises : début de leur garantie RC décennale
- Pour les aménageurs : Point de départ des garanties de votre avenant d'opération pour une période de 10 ans **même** si votre opération n'est pas rétrocédée.

#### Réception et travaux différés :

La signature de PV de réception à la fin des travaux primaires (Cf page....) entraîne la fin de la garantie T.R.C. sans faire débiter la garantie maintenance/visite et/ou la garantie RCD (elles commenceront à la fin de la phase des travaux de finition et à la régularisation d'un PV spécifiques à cette 2<sup>ème</sup> phase.

Pour éviter une telle situation, nous vous conseillons de signer lors de la terminaison de la :

- 1<sup>ère</sup> phase (travaux primaires) un PV **préalable** à la réception.
- 2<sup>ème</sup> phase (travaux de finition) un PV « global » de réception (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> phase).

### ➔ Etude de sol



La garantie « vice du sol » n'est accordée qu'aux opérations dont l'étude de sol et le contrat de vente respectent toute étude répondant aux missions :

- G1 phase PGC et G2 phase AVP

Toute dérogation à la réalisation de ces missions nécessitent un accord particulier de l'assureur.

Pour le cas particulier des **opérations de divisions parcellaires**, une mission de type G1 phase PGC sera suffisante pour bénéficier de la garantie vice de sol.

### ➔ Les opérations en co-aménagement ; qui porte l'assurance ?



Plusieurs possibilités s'offrent à vous :

Si vous souhaitez déclarer votre opération sur chaque contrat d'assurance au prorata des parts détenues, lors de la déclaration des éléments de révision (montant des travaux + honoraires + montant des acquisitions.....) devront nous être communiqués proportionnellement aux parts détenues.

Si vous souhaitez que votre opération soit prise en compte au titre d'une SEP – SNC – SCCV..., l'entité juridique peut être assurée :

- Par un contrat « RC Aménageur » individualisé,
- Soit intégrée comme assuré additionnel au contrat de l'un des aménageurs (page 5/31 des conventions spéciales.

## ► Opérations

Pour être couverts, vos opérations doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ☑ Opération d'aménagement et/ou viabilisation de terrains
- ☑ Montant définitif HT des travaux et honoraires inférieur à 3 000 000 €
- ☑ Opération réalisée en France Métropolitaine
- ☑ Présence d'un maître d'œuvre VRD
- ☑ Intervenants qualifiés et assurés
- ☑ Aucune intervention de votre part ni dans la maîtrise d'œuvre et/ou la réalisation des travaux

## ► Conditions liées à la garantie Décennale ouvrage non soumis

Si votre opération comprend au moins une des caractéristiques suivantes, la garantie décennale ne sera acquise qu'après communication d'une étude de sol G1 PGC et G2 AVP.

- Terrains inondables tels que définis au PPR
- Failles, fontis
- Terrains situés sur des anciennes mines ou carrières
- Terrains sur remblais avec travaux de pré chargement
- Argiles gonflantes
- Sols à faible portance
- Terrains à flanc de montagne ou à proximité de falaises
- Réalisation de travaux de terrassement visant à réaliser des plates-formes supports d'ouvrage de transport de chaleur,
- Travaux avec mise en œuvre de techniques lourdes telles que :
  - Parois blindées
  - Berlinoises, cloutages,
  - Travaux de confortement par injection de sous couches géologiques
  - Confortement de terrains par enrochement ou mur de soutènement

## ► Travaux de démolition

Pour être couverts en cas de sommages causés aux tiers, vous devez :

- ☑ Faire appel à une entreprise spécialisée, qualifiée et présentant une attestation d'assurance de responsabilité civile en cours de validité au moment de la réalisation des travaux.
- ☑ Respecter les prescriptions légales et réglementaires en cas d'utilisation d'explosifs.

## ► Garanties Vice de Sol

Pour bénéficier de la garantie, vous devez faire réaliser une étude de sol par un géotechnicien sur l'emprise des travaux de viabilisation que vous réalisez, ou à défaut sur l'emprise des parties privatives.

Missions requises : G1 phase PGC et G2 AVP.

## ► Engins

La garantie RC est acquise pour les dommages causés par les engins ou véhicules en action de travail.

Si vous ne faites pas réaliser de constat d'huissier sur les avoisinants au préalable, votre franchise sera doublée.

# Comment sont calculées les primes ?

## ► Responsabilité civile (RC)

Application du taux mentionné dans vos conditions particulières au montant HT :

- Des acquisitions des terrains réalisées
- Des travaux et honoraires commandés

**Fonctionnement** : En tout début d'année, une prime provisionnelle est calculée sur la base de votre chiffre d'affaires prévisionnel. En mars de l'année suivante, nous procédons à un ajustement de cette prime, à la hausse à la baisse (dans la limite de la prime minimale), en fonction des chiffres réels que vous nous déclarez.

## ► Responsabilité décennale ouvrage soumis (garantie annuelle)

Application du taux mentionné dans vos conditions particulières à 10% des montants déclarés au titre des garanties de responsabilité civile.

**Fonctionnement** : En tout début d'année, une prime provisionnelle est calculée sur la base de 10% de votre chiffre d'affaires prévisionnel RC. En mars de l'année suivante, nous procédons à un ajustement de cette prime, à la hausse à la baisse (dans la limite de la prime minimale), en fonction des chiffres réels que vous nous déclarez.

## ► Tous Risques Chantier et Maintenance Visite

Application du taux indiqué dans votre avenant d'opération au montant HT des travaux et honoraires.

**Fonctionnement** : A la mise en place de l'avenant, une prime provisionnelle est calculée sur la base du montant HT prévisionnel de votre opération. En fin de chantier, nous procédons à un ajustement de cette prime, à la hausse à la baisse (dans la limite de la prime minimale), en fonction de votre montant définitif de chantier.

## ► Responsabilité décennale ouvrage non soumis (garantie par opération)

Application du taux indiqué dans votre avenant d'opération au montant HT des travaux et honoraires.

**Fonctionnement** : A la mise en place de l'avenant, une prime provisionnelle est calculée sur la base du montant HT prévisionnel de votre opération. En fin de chantier, nous procédons à un ajustement de cette prime, à la hausse à la baisse (dans la limite de la prime minimale), en fonction de votre montant définitif de chantier.

## ► Activité d'Assistant à Maître d'Ouvrage

Application du taux RC au montant des travaux et honoraires de l'opération d'aménagement

## ► Activité de Marchand de Biens

Application du taux RC au montant HT des acquisitions de bâti réalisées.

Une liste avec localisation du bien et nom de l'opération d'aménagement doit être fournie au moment de votre déclaration de chiffre d'affaires.

Que votre contrat l'exige ou non, il est important, pour préserver les recours à l'encontre et vous protéger en cas de sinistre, de collecter les attestations d'assurance des entreprises que vous missionnez.

## ► **Attestation de responsabilité civile :**

L'entreprise doit vous fournir avant d'intervenir sur votre chantier, une attestation qui doit :

- Être mise par un assureur (et non un courtier) solvable
- Être valable au jour de l'intervention de l'entreprise
- Mentionner l'activité qui sera réalisée sur votre opération
- Mentionner que l'entreprise est couverte en Responsabilité Civile

Il n'est pas nécessaire de nous transmettre ces attestations. Nous vous invitons néanmoins à les conserver;

## ► **Attestation de responsabilité décennale :**

Il faut distinguer les ouvrages soumis et non soumis à obligation d'assurance.

### - ***Ouvrages Non Soumis (travaux sur parties communes)***

L'entreprise doit vous fournir avant d'intervenir sur votre chantier, une attestation qui doit :

- Être mise par un assureur (et non un courtier) solvable
- Être valable au jour de l'intervention de l'entreprise
- Mentionner l'activité qui sera réalisée sur votre opération
- Mentionner que l'entreprise est couverte en Responsabilité Décennale Ouvrage Non Soumis à l'obligation d'assurance

### - ***Ouvrages Soumis (travaux sur parties privatives)***

L'entreprise doit vous fournir avant d'intervenir sur votre chantier, une attestation qui doit :

- Être mise par un assureur (et non un courtier) solvable
- Être valable au jour de la déclaration d'ouverture de chantier
- Mentionner l'activité qui sera réalisée sur votre opération
- Mentionner que l'entreprise est couverte en Responsabilité Décennale Ouvrage Soumis à l'obligation d'assurance

Dans les deux cas, il convient de nous transmettre ces attestations si vous souhaitez bénéficier des garanties décennales.

## Exemples de sinistres garantis

- Mon panneau publicitaire est tombé suite à un gros coup de vent sur la clôture du voisin ou d'un véhicule stationné à proximité.  
⇒ Sinistre couvert par la garantie de Base Responsabilité Civile.
- Les vibrations lors des opérations de compactage ont causé des fissures sur le mur voisin.  
⇒ Sinistre couvert par la garantie de Base Responsabilité Civile.
- Une personne se blesse lors de la visite d'un terrain que je vends.  
⇒ Sinistre couvert par la garantie de Base Responsabilité Civile.
- Des bordures de trottoirs et des candélabres ont été endommagés 6 mois après la réception des travaux et 3 jours avant la rétrocession.  
⇒ Sinistre couvert par l'option Maintenance Visite présente dans la garantie facultative Tous Risques Chantier.
- Sept ans après la vente du terrain, un propriétaire voulant faire construire sa piscine découvre des déchets dans son sol. Il me demande de prendre en charge la dépollution de son terrain.  
⇒ Sinistre couvert par la garantie de Base Responsabilité Civile.
- Trois ans après la rétrocession des parties communes, l'ASL me demande de réparer la voirie qui s'est affaissée à cause d'une canalisation enterrée cassée. La fuite d'eau a raviné l'assise de la chaussée.  
⇒ Sinistre couvert par la garantie facultative RC Décennale Ouvrage Non Soumis l'obligation d'assurance.

# Déclarer un sinistre ?

## A qui déclarer son sinistre ?

**Elodie FONTAINE**

Chargée d'indemnisation

Tél. : 04 50 52 38 08

efontaine@diot.com



## Comment déclarer son sinistre ?

Par mail, en précisant :

- Les faits
- Les désordres/dommages
- Le lieu et la date de survenance du sinistre
- L'état actuel de l'opération d'aménagement (ex : en cours de chantier, après réception des travaux avec les entreprises, avant la rétrocession des parties communes)

## Quels documents nous adresser en complément ?

- Photos des dommages si possibles
- Contrats signés avec les intervenants de l'opération d'aménagement susceptibles d'être concernés par le sinistre ainsi que leurs attestations d'assurance
- PV de réception des travaux signé avec les entreprises (si le sinistre survient dans le délai de 10 ans suivant la réception des travaux)
- Vos observations techniques

Elodie vous confirmera par mail la bonne réception de votre demande et après étude, elle vous fera part de son analyse et de la nécessité ou non d'adresser la déclaration à votre assureur.



**Vous concevez  
les territoires  
de demain.**



DIOT Rhône Alpes  
contribue à la réussite  
de vos opérations.



**DiOT**  
Rhône Alpes



DIOT Rhône Alpes (anciennement APRIL Entreprise), **partenaire exclusif de l'UNAM depuis 2005**, met à la disposition des aménageurs ce **guide pratique rendant l'assurance accessible à tous**.

Parce qu'au travers de nos échanges réguliers avec les aménageurs, nous avons trop souvent entendu :

- ▶ Je ne suis pas soumis à l'assurance dommage-ouvrage ou à la décennale donc je n'ai pas besoin de m'assurer.

Nathalie, Responsable projets d'aménagement



Réponse DIOT Rhône Alpes

*Attention il ne faut pas confondre obligation d'assurance et responsabilité !*

- ▶ L'assurance, c'est trop compliqué pour moi. Je n'y comprends rien et je n'ai pas le temps de me plonger dedans.

Marc, Directeur de l'aménagement



Réponse DIOT Rhône Alpes

*Avec notre solution vous faites le choix de la sérénité : des explications claires et des solutions adaptées à votre métier.*

Ce guide a pour objectif de vous informer sur les risques liés à votre métier et les solutions assurantielles qui existent à travers des anecdotes, témoignages ou exemples de sinistres.

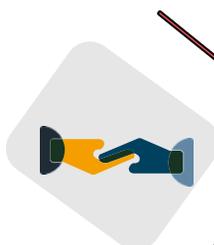


**DIOT**  
Rhône Alpes



# SOMMAIRE

Préambule



Responsabilité  
et assurances  
P1



Zoom sur  
les risques  
P6



Suis-je couvert ?  
P7



Quel choix de  
garanties ?  
P11



Sinistres indemnisés  
P15



## ► Responsabilité Civile

Toute personne est tenue de réparer le dommage causé à autrui. Ce principe s'applique aussi bien dans la vie privée que dans la vie professionnelle.

La victime vous met en cause en vous adressant une réclamation écrite. Pour que votre responsabilité soit recherchée, elle doit réussir à prouver qu'elle a subi un préjudice parce que vous avez commis une faute.

 **Article 1240 et suivant du Code Civil**

## ► Responsabilité Civile Décennale

C'est un régime spécifique à la France qui ne s'applique qu'aux professionnels du BTP et de l'immobilier.

Les constructeurs (architectes, entreprises, etc.) ou les maîtres d'ouvrage vendeur après achèvement (promoteurs, aménageurs) que l'on appelle aussi les Constructeurs Non Réalisateurs sont tenus de réparer les désordres de nature décennale causés à leur(s) ouvrages / travaux.

Désordres de nature décennale : ce sont des désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Dans ce cas, vous êtes présumés responsable même si vous n'avez pas commis de faute. La victime doit simplement faire constater le caractère décennal des désordres pour que votre responsabilité soit engagée.

 **Article 1792 et suivants du Code Civil**

**En tant qu'aménageur, j'ai une Responsabilité Civile et une Décennale qui pèsent sur mes épaules.**

## ► L'assurance obligatoire, qui est concerné ?

Tous les constructeurs - ou constructeurs non réalisateurs - qui participent à la réalisation d'un ouvrage dit « soumis à l'obligation d'assurance » sont tenus de s'assurer en Responsabilité Civile Décennale.

 **Article L 241-1 et suivants du Code des assurances**

## ► Qu'est ce qu'un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance ?

Par principe tous les ouvrages sont soumis à cette obligation d'assurance sauf : les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

S'ils ne sont pas l'accessoires d'un ouvrage soumis, 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, ainsi que leurs éléments d'équipement.

 **Article L243-1-1 du code des assurances**

**Les aménageurs ont l'obligation de s'assurer en Responsabilité Civile Décennale si leurs travaux de terrassement et/ou VRD sont considérés comme des accessoires aux maisons - immeubles - centres commerciaux – usines... qui seront construits sur les terrains vendus.**

## Qu'entend-on par accessoire à un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance ?

Tous les travaux réalisés sur l'emprise des parties communes ne sont pas considérés comme des « accessoires » car ils ne desservent pas un ouvrage en particulier.

➔ Pas d'obligation d'assurance décennale.

Attention, à l'inverse tous les travaux réalisés en partie privative (place de midi, clôture privative par exemple) sont l'accessoires d'un bâtiment ou d'une maison.

➔ Obligation d'assurance décennale.



Stationnement  
En partie privative  
Ouvrage soumis à  
responsabilité  
décennale et à  
l'assurance  
obligatoire

**La garantie se  
souscrit à l'année  
sur demande de  
votre part**

Stationnement  
et voirie communs  
Ouvrages soumis à  
responsabilité  
décennale mais non  
soumis à l'obligation  
d'assurance

**La garantie se  
souscrit par  
opération sur  
demande de votre  
part**



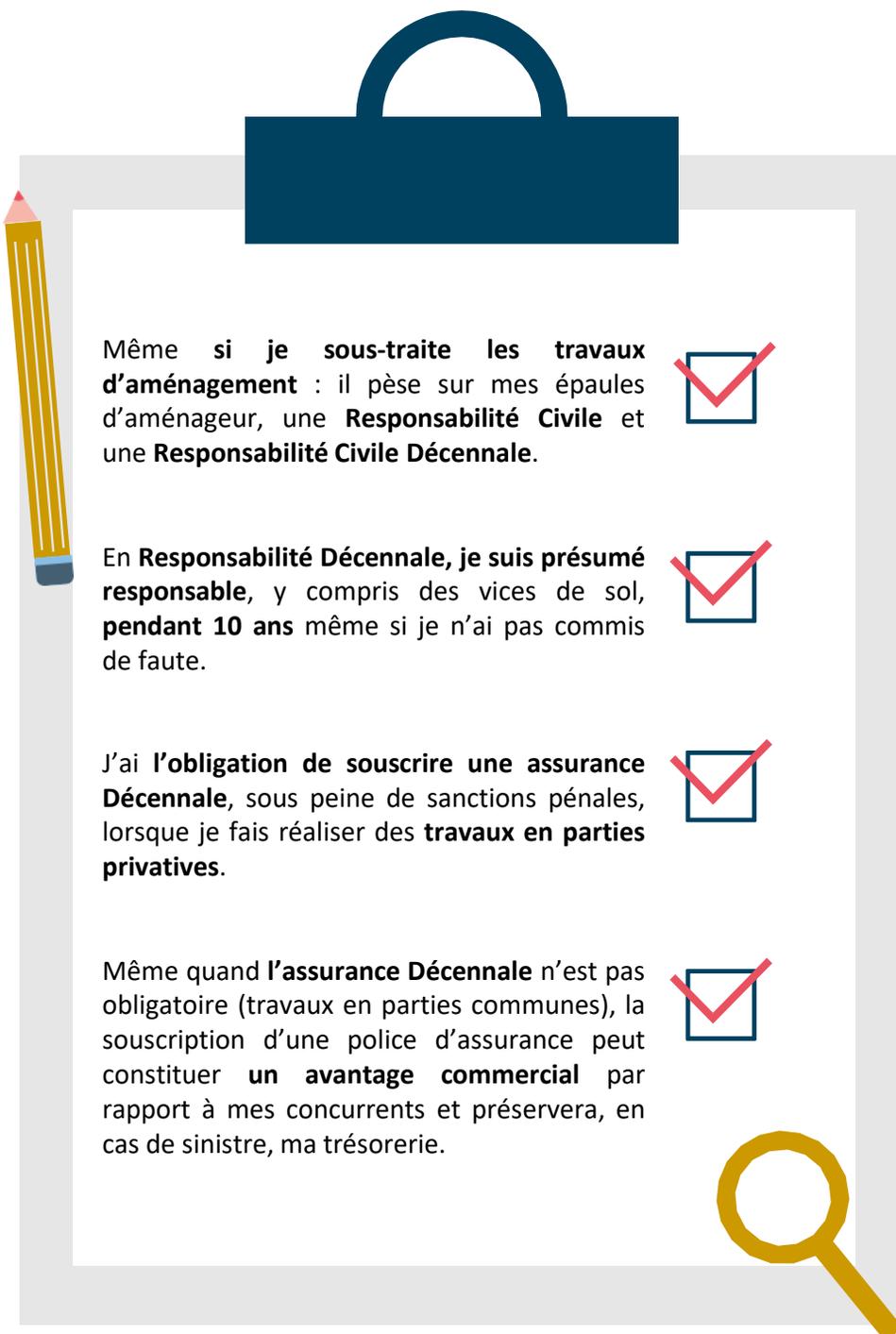
**Attention : Ce n'est pas parce que je n'ai pas l'obligation de m'assurer que je ne suis pas pour autant responsable !**

## Si l'assurance n'est pas obligatoire, pourquoi s'assurer en Responsabilité Civile Décennale ?

- ▶ Cela vous évite de supporter le coût des réparations de nature décennales si l'entreprise qui a réalisé les travaux :
  - Ne se considère pas comme responsable et fais la sourde oreille où n'est pas assurée,
  - Est assurée mais ne veut pas prendre en charge la part correspondant à sa franchise,
  - A fait faillite.
- ▶ Cela facilite votre commercialisation en garantissant aux collectivités locales et/ ou à vos acquéreurs la pérennité de vos ouvrages pendant 10 ans.

Si je fais le choix de ne pas m'assurer, je devrais financer les réparations sur mes fonds propres et engager seul les démarches de recours contre les entreprises quand elles sont possibles.





Même si je sous-traite les travaux d'aménagement : il pèse sur mes épaules d'aménageur, une **Responsabilité Civile** et une **Responsabilité Civile Décennale**.

En **Responsabilité Décennale**, je suis **préssumé responsable**, y compris des vices de sol, **pendant 10 ans** même si je n'ai pas commis de faute.

J'ai l'**obligation de souscrire une assurance Décennale**, sous peine de sanctions pénales, lorsque je fais réaliser des **travaux en parties privatives**.

Même quand l'**assurance Décennale** n'est pas obligatoire (travaux en parties communes), la souscription d'une police d'assurance peut constituer **un avantage commercial** par rapport à mes concurrents et préservera, en cas de sinistre, ma trésorerie.



# Risques spécifiques aux aménageurs



Risque	Exemples	Assurance	Période de garantie	Objectifs
Je cause des dommages à autrui ou à mes salariés en exerçant mon activité d'aménageur (avant, après, pendant les travaux).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pollution</li> <li>• Vice de sols</li> <li>• Fissure sur maison avoisinante</li> <li>• Chute d'un tiers sur votre terrain ou dans vos locaux</li> </ul>	Responsabilité Civile (Assurance à l'année)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dès le début de votre activité Vous êtes couverts même si vous n'avez pas d'opération en cours.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver votre trésorerie.</li> </ul>
Mes ouvrages sont endommagés pendant les travaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bordures et murets abîmés</li> <li>• Lampadaires cassés</li> <li>• Coulée de boues</li> </ul>	Tous risques Chantiers (TRC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendant les travaux : du 1er intervenant sur chantier à la réception des travaux formalisée par un PV de réception signé avec les entreprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter les retards grâce à une reprise rapide du chantier après sinistre.</li> <li>• Pallier aux défaillances des entreprises en cas de sinistres.</li> </ul>
Les ouvrages que j'ai fait réalisés sont endommagés après la réception des travaux et la rétrocession des parties communes.	Déformation	Responsabilité Civile Décennale (ouvrage non soumis à l'assurance obligatoire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Période de garantie 10 ans</li> <li>• Point de départ : à compter de la réception des travaux et au plus tôt après la rétrocession des parties communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pallier aux défaillances des entreprises en cas de sinistres qui ne sont que très rarement assurées en l'absence d'assurance obligatoire.</li> </ul>
Les ouvrages, que j'ai fait réaliser en partie privative postérieurement à la vente des terrains, sont endommagés après la réception des travaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affaissement de la place de stationnement de midi empêchant l'entrée du véhicule dans le garage</li> </ul>	Responsabilité Civile Décennale (obligatoire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Période de garantie : 10 ans</li> <li>• Point de départ : à compter de la réception des travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligation d'assurance À défaut application de sanctions pénales.</li> </ul>

# Suis-je couverts par mes contrats actuels ?

## Avant les travaux

- ▶ **Une personne se blesse en rentrant dans mon bureau où lors de la visite d'un terrain m'appartenant.**

Il s'agit de désordres corporels causés à un tiers couvert par les contrats de **Responsabilité Civile**.

- ▶ **Mon panneau publicitaire est tombé suite à un gros coup de vent sur la clôture du voisin ou d'un véhicule stationné à proximité.**

Il s'agit de désordres matériels causés à un tiers. Ils sont couverts par certains contrats **Responsabilité Civile**.

*Il faut toutefois bien vérifier si vous bénéficiez d'une garantie intitulée : Responsabilité Civile Terrains/panneaux.*

## Pendant les travaux

### Vos travaux causent des dommages

- ▶ **Les vibrations lors des opérations de compactage ont causé des fissures sur le mur voisin.**

Ces désordres relèvent du contrat **Responsabilité Civile**.

*Toutefois, certains assureurs excluent les dommages causés par les engins.*

- ▶ **L'acquéreur découvre lors de la construction de sa maison des poches d'argile dans le sol l'obligeant à réaliser des fondations profondes au lieu de semelles filantes.**

**Il me demande de prendre en charge le coût de ces travaux supplémentaires.**

Ces désordres relèvent du contrat Responsabilité Civile et plus spécifiquement de la garantie **Vice de Sol**.

Il convient de bien vérifier :

- ➔ La mise en place de cette garantie
- ➔ Les dommages réellement assurés
- ➔ Les conditions d'application

## Suis-je couvert par mes contrats actuels ?

- ▶ **Un enfant tombe dans un regard et se blesse à la jambe.**  
Ces désordres sont couverts par les contrats de **Responsabilité Civile**.

### Vos travaux subissent des dommages

- ▶ **Un vol a lieu sur un chantier.**  
Il s'agit de désordres subis par vos propres travaux. Pour être couvert, il faut avoir souscrit une assurance spécifique "**Dommages en cours de Travaux**" ou "**Tous Risques Chantier**".  
*Cette assurance et de surcroît la garantie vol, sont très rarement accordées aux aménageurs.*
- ▶ **Un glissement de terrain endommage les réseaux et une partie du bassin de rétention des eaux pluviales.**  
Il s'agit de désordres subis par vos propres travaux. Pour être couvert, il faut avoir souscrit une assurance spécifique "**Dommages en cours de Travaux**" ou "**Tous Risques Chantier**".  
*Cette assurance est très rarement accordée aux aménageurs.*



Avec notre offre DIOT Rhône Alpes, vous êtes couverts pour l'ensemble de ces risques, si vous le souhaitez.

## Suis-je couvert par mes contrats actuels ?

### Après réception des travaux et avant rétrocession des parties communes

► **Des bordures de trottoirs et des candélabres ont été endommagés.**

Il s'agit de désordres causés à vos travaux. À partir de l'instant où vous avez réceptionné les travaux des entreprises, vous en devenez propriétaire.

Les garanties " Dommages en cours de Travaux " ou " Tous risques Chantier ", si vous en bénéficiez, ne peuvent donc plus jouer.

*Vous n'êtes pas couvert **sauf si vous avez souscrit l'option exclusive « Maintenance visite » de notre offre.***

Nous sommes les seuls sur le marché à proposer cette couverture.

► **Le portail de l'entrée du lotissement ne fonctionnait pas lors de la réception des travaux. Une réserve a été inscrite sur le PV de réception. La collectivité ne veut pas procéder à la rétrocession tant que le portail n'est pas réparé.**

La levée des réserves à réception relève de la garantie de parfait achèvement des entreprises (pendant un an à compter de la réception). Cette garantie n'est pas assurable.

*Une garantie **Protection Juridique** peut toutefois vous aider à mettre en cause l'entreprise responsable de la malfaçon.*

### Après réception et rétrocession

► **Sept ans après la vente du terrain, un propriétaire voulant faire construire sa piscine découvre des déchets dans son sol. Il me demande de prendre en charge la dépollution de son terrain.**

Il s'agit de dommages causés à un tiers. Ces désordres relèvent de la **garantie " Pollution " ou " Environnement "** du contrat Responsabilité Civile.

*La législation s'est durcie sur le sujet. Il convient de bien vérifier auprès de votre assureur que votre contrat couvre " le préjudice écologique".*



Avec notre offre DIOT Rhône Alpes, vous êtes couverts pour l'ensemble de ces risques, si vous le souhaitez.

## Suis-je couvert par mes contrats actuels ?

- ▶ **Trois ans après la rétrocession des parties communes, l'ASL me demande de réparer la voirie qui s'est affaissée à cause d'une canalisation enterrée cassée. La fuite d'eau a raviné l'assise de la chaussée.**

Il s'agit de dommages causés à vos travaux après la réception et qui portent atteinte à la solidité de la voirie.

Votre **Responsabilité Décennale** peut donc être engagée. À charge pour vous de vous retourner ensuite contre l'entreprise de VRD.

*Dans ce cas, la Responsabilité Civile Décennale n'est pas une assurance obligatoire. Il convient de vérifier dans votre contrat si vous bénéficiez de cette garantie.*

- ▶ **Cinq ans après la réalisation par l'aménageur "de la place de midi" et du chemin d'accès à la maison de monsieur X, l'enrobé se soulève, empêchant le passage de Monsieur X avec son fauteuil roulant.**

Il s'agit de dommages causés à vos travaux après la réception, travaux accessoires à la maison de M. X, qui rendent la maison impropre à son utilisation.

Votre **Responsabilité Décennale** peut être engagée. À charge pour vous de vous retourner ensuite contre l'entreprise de VRD.

*Dans ce cas, la Responsabilité Civile Décennale est bien une assurance obligatoire. Il convient de vérifier dans votre contrat si vous bénéficiez de cette garantie.*



**Faites le choix de la tranquillité** avec l'offre APRIL Entreprise. Vous êtes couverts tant en RC Décennale obligatoire que non obligatoire.

Grâce à notre expérience auprès des aménageurs et au concours de l'UNAM, nous sommes les seuls à avoir identifié cette pratique d'obligation d'assurance et à vous proposer une garantie en inclusion dans notre offre..

# Quel choix de garanties ?

## ☐ La garantie Responsabilité Civile

Les + de la solution DIOT Rhône Alpes



### 1 offre rédigée pour et avec les aménageurs :

Nos garanties s'adaptent à l'évolution de votre profession.



### + économique

Toutes vos entités peuvent être assurées par le même contrat dès lors que vous détenez au moins 50% de celles-ci. Vous n'aurez plus à supporter plusieurs primes minimum.



### Garanties innovantes

Outre la couverture d'évènements classiques, vous êtes aussi garantis :

- En cas de vice de sol
- En cas de dommages causés à un tiers du fait d'un bâtiment se trouvant sur votre terrain (Garantie RC Terrain/RC Immeuble).
- En cas de risques environnementaux :
  - **Exclusivité** : la pollution causée à un tiers ou à l'environnement par vos travaux, même si cette pollution est graduelle.
  - La mise en cause des acquéreurs de votre terrain vous réclamant des frais de dépollution suite à une pollution apparue après-vente du terrain.
  - Les dommages causés par l'amiante suite à la destruction d'un bâti amianté sur votre terrain. Vous restez détenteur de l'amiante jusqu'à sa destruction totale. Vous êtes garantis si votre responsabilité est recherchée.
- Si vous intervenez **en tant que marchand de biens** (en cas de revente du bâti se trouvant sur votre terrain viabilisé) ou assistant à maître d'ouvrage.
- Garantie des **dommages causés aux tiers par les engins de chantier**  
*Exemple : fissures sur les bâtiments avoisinants*
- Garantie **protection juridique** (conseils et prise en charge de vos frais de défense en cas de litige avec vos salariés, partenaires, fournisseurs).

## Quel choix de garanties ?

### ❑ La garantie Responsabilité Civile Décennale pour les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance (mise en place facultative par opération)

Cette garantie couvre tout désordre de nature décennale.

*Exemple : un problème de dimensionnement d'un bassin de rétention même non construit en dur, un affaissement d'enrobé, des fissurations de trottoirs, etc.*

### ❑ La garantie RC Décennale pour les ouvrages soumis à l'obligation d'assurance (à l'année)

**Exclusivité 2020** : cette assurance est proposée à l'année, conjointement à la Responsabilité Civile.

Elle vous permet de répondre à l'obligation d'assurance pour un tarif plus qu'avantageux. Achetez votre tranquillité pour moins de 600€ / an !

### ❑ La garantie Tous Risques Chantier (mise en place facultative par opération)

Cette garantie couvre tous les dommages subis par vos ouvrages en cours de chantier ; y compris les catastrophes naturelles ou l'effondrement.

Elle couvre également les dommages résultant d'une erreur de conception ou de fausses manœuvres.

La garantie Tous Risques Chantier vous permet d'être indemnisé avant tout recours et de poursuivre ainsi votre chantier dans les délais.

**Exclusivité** : la garantie se poursuit un an après la réception, pour les dommages matériels subis par vos ouvrages avant leur rétrocession.

Les + de la solution DIOT Rhône Alpes

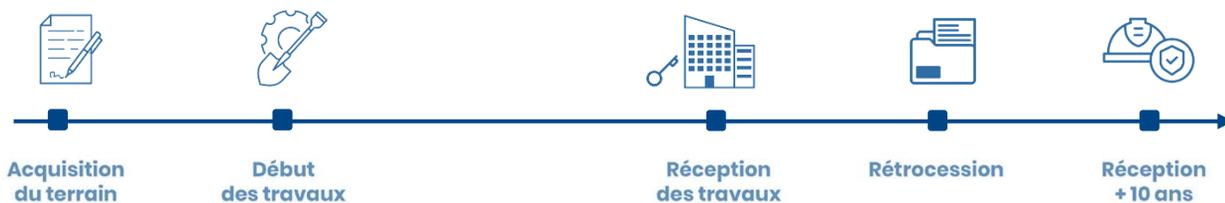


Contrairement à une garantie classique, ce contrat vous couvre jusqu'à un an après la réception de vos travaux de finition et vous garantit ainsi pendant la construction des maisons où les chocs de véhicules, vols ou vandalismes sont les plus fréquents.

# Quel choix de garanties ?

Selon vos besoins et votre activité, notre pôle d'expertise construction vous propose des garanties adaptées.

## 1) Vous réalisez vos opérations en 1 seule phase



RESPONSABILITÉ CIVILE + PROTECTION JURIDIQUE

Responsabilité Civile liée au terrain

Tous Risques Chantiers

MV\*  
12  
MOIS

Responsabilité Civile Décennale ouvrage non soumis

Responsabilité Civile Décennale ouvrage soumis (avenant optionnel payant à souscrire si réalisation d'ouvrages soumis tels que « Place de midi » muret et/ou desserte privatifs .....)

- Assurance annuelle / Garanties de base
- Assurance par opération / Garanties facultatives

\*MV : Maintenance Visite

# Quel choix de garanties ?

## 2) Vous réalisez vos opérations en travaux différés



Travaux primaires

Travaux de finition

RESPONSABILITÉ CIVILE + PROTECTION JURIDIQUE

Responsabilité Civile liée au terrain

Tous Risques Chantiers

MV\*  
12  
MOIS

Responsabilité Civile Décennale ouvrage non soumis

Responsabilité Civile Décennale ouvrage soumis (avenant optionnel payant à souscrire si réalisation d'ouvrages soumis tels que « Place de midi » muret et/ou desserte privatifs .....)

- Assurance annuelle / Garanties de base
- Assurance par opération / Garanties facultatives

\*MV : Maintenance Visite

## Avec ou sans indemnités ?

### ► Exemple Responsabilité Civile

- **Faits :**

Le CMI de M. X découvre lors des opérations de terrassement des déchets dans le sol : morceaux de bois, bouts de plastiques, cannettes, bâches agricoles, pneu, etc.

- **Préjudice :**

39 960 € pour les travaux de dépollution du terrain

1 997 € de dommages et intérêts et frais bancaires pour le retard de livraison de la maison de M. X

- **Reste à charge Aménageur :**

1331 € de franchise avec la solution DIOT Rhône Alpes



Coût du sinistre :  
41 957 €

### ► Exemple Responsabilité Décennale

- **Faits :**

Engorgement du réseau d'eaux usées au droit du logement de M. X

Les engorgements sont dus à un défaut de mise en œuvre (contre pente) des canalisations PVC posées par l'entreprise Y sur commande de l'aménageur. L'entreprise Y a été liquidée.

*Attention : Responsabilité Civile Décennale Obligatoire recherchée*

- **Préjudice :**

139 € de réparation pour le logement concerné réglé par l'Auxiliaire (recours assureur Dommage-ouvrage)

- **Reste à charge Aménageur :**

1 413 € de Franchise avec la solution DIOT Rhône Alpes



Coût du sinistre :  
2 139 €

## Avec ou sans indemnités ?

### ► Exemple Tous Risques Chantier

- **Faits :**

Opération d'aménagement réalisée avec travaux différés.

Lors d'une visite pendant la construction des maisons, l'aménageur constate que :

- les noues périphériques ont été endommagées et remplies de gravats de construction,
- des candélabres ont été endommagés (massifs dégradés, fourreaux pliés), vol de grilles, etc.

- **Préjudice :**

3 186 € pour la reprise des candélabres

12 992 € pour la remise en état des noues gravitaires, la reprise des réseaux sous voiries et des voiries

- **Reste à charge Aménageur :**

1340 € de franchise avec la solution DIOT Rhône Alpes



**Coût du sinistre :  
16 178 €**

## ✓ Ménager les voisins et protéger vos intérêts

Vos travaux peuvent occasionner des nuisances ou des dommages aux biens avoisinants. On constate une augmentation du nombre de réclamations déposées par les voisins des opérations de construction. Ils se plaignent des inconvénients de vos travaux : bruits, poussières, vibrations, etc.



### Conseil DIOT Rhône Alpes :

Faites réaliser un constat d'huissier contradictoire ou un référé préventif lorsque des murs de clôtures ou bâtiments se situent à proximité de votre chantier. Vous pourrez ainsi vous exonérer de votre responsabilité si la réclamation n'est pas fondée.

## ✓ Préserver les recours

Les entreprises sont responsables des travaux qu'elles réalisent et des dommages qu'elles peuvent causer. Toutefois, leur identité n'est pas connue des acquéreurs et vous serez inquiétés en première ligne. Il est donc important de pouvoir se retourner contre elles et leurs assureurs. C'est pourquoi, il est recommandé de demander chaque année à vos entreprises partenaires leur attestation d'assurance de Responsabilité Civile et Décennale.

En l'absence d'attestation, les démarches et recours seront plus aléatoires. Les résultats de votre contrat d'assurance et vos fonds propres seront directement impactés par un éventuel manque de rigueur dans la constitution du dossier administratif.



### Conseil DIOT Rhône Alpes:

Une attestation d'assurance conforme doit mentionner :

- La dénomination, l'adresse et le SIREN ou SIRET de l'entreprise
- Le numéro de contrat
- L'attestation doit émaner d'une compagnie d'assurance (et non d'un courtier ou conseil juridique) en mentionnant les coordonnées complètes de l'assureur
- Les activités conformes aux travaux réalisés

Elle doit remplir les conditions suivantes :

- Être valable pour l'année en cours
- Couvrir la Responsabilité Civile de l'entreprise avant et après travaux
- Couvrir la Responsabilité Civile Décennale pour les ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance (Génie-civil)

## ✓ Devoir de conseil - Vigilance

De nombreuses décisions de justice condamnent les professionnels pour défaut de conseil ou devoir de conseil insuffisamment rempli. Pour vous protéger, il est essentiel d'alerter les acquéreurs sur une éventuelle difficulté technique identifiée et sur les mesures à prendre pour y remédier ; mais également sur les conséquences qui en découlent.

*Si l'on prend l'exemple du sol, il est important d'avertir les acquéreurs non seulement sur la nécessité de faire réaliser une étude de sol sur leur parcelle mais également sur les conséquences de la non-réalisation de cette étude*



### Conseil DIOT Rhône Alpes :

Dire n'est pas suffisant, il faut écrire ! Il est capital d'apporter la preuve que vous avez rempli votre devoir de conseil. Cette mise en garde doit donc impérativement être faite par écrit et de manière apparente.

## ✓ Responsabilité Civile Décennale

Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire peut engager sa Responsabilité Décennale (article 1792- 1 Code Civil). Les aménageurs sont donc directement concernés par cette responsabilité même s'ils n'ont pas l'obligation de s'assurer (article L 243-1- 1 du code des assurances).



### Conseil DIOT Rhône Alpes:

Soyez vigilants si vous faites réaliser des ouvrages de voiries, stationnement, réseaux divers sur les parcelles privées : ces ouvrages sont considérés comme les accessoires des bâtiments. Vous avez donc l'obligation de vous assurer. Vous pouvez directement être concernés pour : les places de midi, les murets et clôtures, les murs de soutènement, etc.

Nous sommes conscients que **dans le cadre de la densification**, les collectivités vont vous demander de plus en plus en souvent, sous couvert d'homogénéité, de **réaliser ce type d'ouvrage**.

DIOT Rhône Alpes et l'UNAM sont les seuls acteurs à avoir anticipé ces contraintes à venir et à vous apporter une solution d'assurance en décennale obligatoire.



**Attention : Un défaut d'assurance en Responsabilité Civile Décennale obligatoire est passible de sanctions pénales.**

## Pourquoi nous choisir ?

### Nos points forts

- ✓ Une équipe de spécialistes qui connaît votre métier et vos contraintes
- ✓ Une offre aux garanties parfaitement adaptées à votre métier et évolutives au fil de vos besoins
- ✓ Des couvertures uniques sur le marché (exemple : maintenance visite)
- ✓ Des conditions privilégiées avec un rapport garanties/prix négociés
- ✓ Un service indemnisation à votre écoute pour vous accompagner dans la gestion de vos réclamations et l'instruction de vos dossiers sinistres



Pour vous apporter les meilleures garanties et de la pérennité dans la gestion de vos sinistres, nous avons choisi un assureur solvable, véritable référent de l'assurance Construction : l'AUXILIAIRE.

Cette Mutuelle du Bâtiment dispose d'une importante solidité financière et est à l'écoute de nos demandes d'évolution.

**l'Auxiliaire**  
Entreprendre avec assurance

## Conclusion

Depuis plus de 10 ans, DIOT Rhône Alpes est partenaire de l'Union National des Aménageurs (UNAM) pour rester toujours au plus proche de vos besoins et attentes.

De l'analyse de votre écosystème à la gestion de votre contrat et de vos sinistres, DIOT Rhône Alpes vous facilite l'assurance en vous garantissant réactivité, souplesse et clarté.

En tant que partenaire conseil en services assurantiels et financiers, nous vous proposons des tarifs attractifs avec des garanties sur-mesure et un suivi régulier pour répondre à toutes vos questions : suis-je bien couvert ? Quel est le montant de ma franchise ? Comment réagir lors d'un litige avec un client ? Que faire si mon assureur ne me couvre pas ?

Votre sinistre n'est pas garanti ou inférieur à la franchise ? Vous bénéficiez de l'accompagnement d'un expert.

Vous souhaitez en savoir davantage ? Nos experts en construction sont là pour vous accompagner et trouver les solutions adaptées à vos besoins. Pour en discuter, contactez-nous !

### ► VOS CONTACTS

#### **Geoffrey DUC**

Chargée de Clientèle Construction

Tél. : 04 72 93 47 25

Port. : 06 86 48 16 84

[gduc@diot.com](mailto:gduc@diot.com)

#### **Laure EYBOULET**

Chargée de Comptes

Tél. : 04 37 46 46 60

[leyboulet@diot.com](mailto:leyboulet@diot.com)



#### **Elodie FONTAINE**

Chargée d'indemnisation

Tél. : 04 50 52 38 08

[efontaine@diot.com](mailto:efontaine@diot.com)

# DIOT Rhône Alpes, votre partenaire conseil en services assurantiels et financiers

Chaque jour, votre entreprise fait face à de nouveaux défis pour se développer dans un environnement toujours plus complexe et mouvant. Il est aujourd'hui essentiel de se prémunir. C'est pour cette raison, que DIOT Rhône Alpes, fort de plus de **20 ans d'expérience**, vous conseille et vous apporte son **expertise** afin de prévenir, piloter et gérer l'ensemble de vos risques assurantiels (protection sociale et sécurisation de votre activité) et financiers.



**Notre mission : libérer votre entreprise de ses contraintes réglementaires, sécuriser vos actifs et protéger vos collaborateurs.**

Avec une **équipe d'experts techniques et juridiques** à votre écoute, nous développons un suivi permanent et personnalisé de vos contrats. Nous vous aidons à appréhender les mutations de votre environnement, à identifier les nouveaux risques et à sécuriser le développement de votre activité.

Notre ambition : faciliter votre quotidien et vous permettre de rester pleinement concentré sur **votre cœur de métier**.

106  
experts

Une équipe d'experts multi-spécialistes est à l'écoute de vos besoins pour vous offrir une protection complète et personnalisée.

20 000  
contrats  
gérés

Partenaire de confiance, DIOT Rhône Alpes s'adapte à l'organisation de votre entreprise quels que soient sa taille et son secteur d'activité.

4 sites

Leader du marché du courtage d'Entreprises en région, DIOT Rhône Alpes est présent au plus près de ses clients sur cinq sites : Lyon, Lons le Saunier, Annecy et Perpignan.

**DIOT RHONE-ALPES** : SAS de courtage en assurance au capital de 631 028 euros – Siège social : La Vague, 2 quai du Commerce 69009 LYON - R.C.S. Lyon 413 663 337 – N° TVA FR56413663337 - Immatriculée à l'ORIAS dans la catégorie courtier d'assurance sous le n° 07 001 016 – [www.orias.fr](http://www.orias.fr) - Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances - Sous le contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459 75436 Paris Cedex 09 – [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr) – Tel : 01 49 95 40 00 – Diot Rhône-Alpes exerce son activité en application des dispositions de l'article L 520-1 II b du Code des Assurances. Réclamation : Diot Rhône-Alpes/Service Réclamations Clients, 2 quai du commerce 69009 LYON ou [reclamations-diotrhonealpes@diot.com](mailto:reclamations-diotrhonealpes@diot.com) – Médiation (seulement si échec de la réclamation) : La Médiation de l'Assurance, Pole CSCA, TSA 50110 75441 Paris Cedex 09 ou [le.mediateur@mediation-assurance.org](mailto:le.mediateur@mediation-assurance.org).