

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

NOVEMBRE 2015

ÉDITO

L'imagination... au service de la défense de nos clients professionnels de l'immobilier.

Les contrats de responsabilité civile professionnelle ne garantissant pas les conséquences pécuniaires relatives à la requalification de la mission de syndic-ADB en mission de maître d'œuvre, il a fallu adapter et rechercher des garanties.

Pour certains professionnels qui agissent en auxiliaires de la conception-réalisation des travaux et sont rémunérés pour ces missions, la mise au point d'un contrat de responsabilité civile (RC) conforme à la réglementation a pu leur être proposé par Verspieren. Pour les autres, ceux qui peuvent incidemment être mis en cause, nous avons pu étendre les garanties constructeur non réalisateur (CNR) à l'éventuelle requalification de la mission de syndic.

Nous développerons cet immense sujet dans cette nouvelle lettre d'information. Nous aborderons aussi deux autres thèmes principaux : le rôle et les missions du contrôleur technique, partenaire indispensable du maître d'ouvrage pour les travaux difficiles ou coûteux, et la notion de franchise, outil de tarification et système aujourd'hui incontournable de la gestion des risques.


GILLES TUAL

 Responsable du service
des Maîtres d'ouvrage

ET TOUJOURS...



Les travaux privés en copropriété

Les travaux réalisés par les propriétaires peuvent parfois avoir une incidence sur les parties communes de l'immeuble : percement d'une trémie ou d'un mur porteur en vue de réunir deux appartements, suppression ou modification de structures porteuses, travaux dans les combles, sur la charpente de l'immeuble, « privatisation » d'une terrasse, installation d'une véranda...

En plus du fait qu'ils doivent être autorisés par un vote en assemblée générale et réalisés dans les règles de l'art, ces travaux devront être assurés en dommages ouvrage pour les 10 ans à venir. Ils devront parfois être garantis en phase chantier ainsi que pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du copropriétaire voire de la copropriété.

Le contrat Multitravaux®, qui comprend le package dommages ouvrage - constructeur non réalisateur (DO-CNR) et tous risques chantiers - responsabilité civile (TRC-RC), a vocation à protéger les biens et les intérêts de chacun. Vous pouvez donc déclarer automatiquement ces travaux « privés » dans le cadre de votre gestion normale. N'hésitez pas à nous consulter si un copropriétaire engage ce type de travaux.

Les « grands chantiers »

Au-delà du million d'euros, les chantiers sont reconnus comme étant importants. Les assureurs acceptent de les garantir à la condition que des études techniques poussées soient confiées à des techniciens : architecte, BET, société d'ingénierie avec intervention d'un bureau de contrôle.

Un traitement particulier en matière d'assurances est effectué car chaque dossier est examiné par un souscripteur. Verspieren a négocié avec ses partenaires assureurs un accord-cadre tarifaire annuel pour les professionnels permettant de proposer les garanties DO-CNR et TRC-RC aux meilleures conditions de garanties et de prix.

N'hésitez pas à nous consulter.

AURÉLIE MERLIN
01 49 64 10 63
amerlin@verspieren.com

MAGALI BESOMBES
01 49 64 14 49
mbesombes@verspieren.com

COPROPRIÉTÉ – TRAVAUX – SYNDIC L'IMMIXTION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Votre qualité de gérant, mandataire du syndicat des copropriétaires, vous impose de ne pas vous immiscer activement lors de l'exécution des travaux alors que vous n'en avez pas la compétence.

En effet, vous ne devez pas imposer de choix techniques aux entreprises, ne pas diriger les travaux, ne pas supprimer un lot de travaux à réaliser dans un souci d'économie...

La première conséquence en cas d'immixtion fautive sera un refus de prise en charge d'un sinistre par l'assurance garantie décennale souscrite, en l'occurrence la garantie dommages ouvrage. Les conséquences seraient donc à la charge exclusive des copropriétaires et vous pouvez être condamné à supporter tout ou partie du coût des travaux de réparation nécessaires. À notre avis, lorsque les travaux deviennent importants en termes de montant, d'intervenants sur le chantier, ou de nature de travaux, l'intervention d'un maître d'œuvre professionnel et indépendant est préférable et généralement exigé par les assureurs pour la souscription de l'assurance dommages ouvrage.



Jusqu'à présent, la jurisprudence nous avait habitués à une certaine rigueur avant d'en arriver à condamner un maître d'ouvrage dans le cadre d'une immixtion fautive. Mais la décision du 1^{er} juillet 2015 rendue par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation est la suivante : «[...] La société XXX, maître d'ouvrage délégué, était une professionnelle de l'immobilier, et retenu que par souci excessif d'économie, a refusé d'effectuer les travaux plus complets, exigés par l'état de l'existant, expressément préconisé par Mr Y (architecte)... et à l'insu de cet architecte, a choisi pour le ravalement une entreprise, la cour d'appel a pu en déduire que le maître d'ouvrage était notoirement compétent en matière de construction et que l'immixtion fautive et l'acceptation délibérée des risques constituaient, pour les entreprises, des causes d'exonération de responsabilité... ».

Cette dernière décision vous amène probablement à vous interroger sur la requalification de votre mission habituelle de syndic en une mission de maîtrise d'œuvre. En effet, il vous arrive parfois, volontairement ou involontairement, de réaliser des missions habituellement dévolues aux métiers de la maîtrise d'œuvre.

Nos solutions Verspieren

- **La police Pack Multitravaux®**, garantit au titre du volet constructeur non réalisateur (CNR), depuis le 1^{er} juillet 2015, la requalification par les tribunaux de la mission habituelle du syndic en une mission de maîtrise d'œuvre, à condition de ne pas avoir perçu d'honoraires sur ces missions.
- **La police RC/RC décennale**, lorsque vous avez une structure dédiée ou non au sein de votre cabinet. Ce contrat vous permet de bénéficier de couvertures techniques requises et d'être rémunérés pour les missions réalisées : conception, appel d'offres des entreprises, participation active aux réunions de chantier, choix entre plusieurs offres techniques...

Nos collaborateurs dédiés à ces produits sont à votre disposition, n'hésitez donc pas à nous contacter.

AURÉLIE MERLIN

01 49 64 10 63
amerlin@verspieren.com

NATHALIE CHICOISNE

01 49 64 11 57
achicoisne@verspieren.com



ZOOM SUR LA PROFESSION DU CONTRÔLEUR TECHNIQUE EN CONSTRUCTION

Un projet de construction est un acte important dont le défaut de conception ou d'exécution peut avoir des conséquences graves sur la solidité de l'ouvrage ou encore sur la sécurité des personnes.



La loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005, a instauré et donné un cadre juridique au contrôleur technique. L'activité de contrôleur technique est une activité réglementée qui est réalisée par des cabinets agréés. Ces cabinets ne sont ni des concepteurs, ni des maîtres d'œuvre, ni des experts.

La mission de contrôle technique en construction est ainsi définie à l'article L. 111-23 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

«Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il intervient à la demande du maître d'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes».

Le contrôleur technique veille à ce que le chantier soit mené dans les règles de l'art. Sa mission débute dès la conception, se poursuit pendant la construction et se termine à la réception de l'ouvrage. L'assureur dommages ouvrage demande systématiquement pour les travaux complexes, et/ou d'un certain montant, un contrôle technique. C'est, en effet, pour l'assureur un gage de sûreté sur la future construction projetée.

La police Pack Multitravaux®, destinée aux syndicats d'immeuble et administrateurs de biens, prévoit des règles de souscription précises notamment pour les chantiers importants.

Le bureau de contrôle est obligatoire (mission L + LE) pour tout chantier supérieur à 380 000 € ou à partir de :

- 100 000 € si intervention sur structure porteuse ;
- 550 000 € pour des travaux de ravalement simple avec une seule entreprise.

En tant que syndic ou administrateur de biens, il vous est demandé par l'assureur de la police Pack Multitravaux® en fonction du montant du chantier et de la qualité des travaux :

- soit la mission de base, c'est-à-dire la mission « L » ;
- soit la mission « LE » qui correspond à la mission complémentaire de la mission « L ».

La mission « L » a une fonction de prévention des défauts de solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables. La mission porte plus précisément sur les fondations, l'ossature et l'ensemble de la structure, les ouvrages de charpente-couverture, d'étanchéité, de VRD, ainsi que les éléments d'équipement dits « indissociables » au sens de l'article 1792.2 du Code civil : l'élément indissociable est l'élément qui ne peut être retiré sans mettre en cause l'intégralité de l'ouvrage (canalisations d'eau encastrées dans des planchers par exemple).

La mission « LE » vise la solidité des ouvrages existants qui pourrait être impactée par les travaux de rénovation, réhabilitation ou transformation. Après l'examen de l'état apparent ou l'analyse d'un diagnostic fourni, le contrôleur vérifie que les travaux neufs ne compromettent pas la solidité des parties anciennes.

Outre ces missions « L » et « LE », d'autres missions sont plus spécifiques, par exemple :

La mission « PHh, PHa et TH » qui vise respectivement l'isolation phonique et thermique des constructions. Le contrôleur vérifie le respect des prescriptions et des spécifications contractuelles et réglementaires.

La mission « HAND et Brd » relative au respect des prescriptions réglementaires pour l'accès des personnes handicapées et des brancards.

Notre conseil

Le bureau de contrôle est le garant de la qualité de votre chantier. Tierce partie totalement indépendante, son professionnalisme et sa compétence vous permettent d'éviter des sinistres ultérieurs.

CATHERINE JACHET

01 49 64 11 54

cjachet@verspieren.com

FRANCHISE ET ASSURANCES CONSTRUCTION

La franchise prévue dans les contrats d'assurances est le montant restant à la charge des assurés dans le cadre d'un sinistre. Elle se retrouve dans différents risques comme l'assurance automobile ou l'assurance multirisques, mais également en assurance construction.

Dans le cadre du pack Multitravaux® proposé par Verspieren, plusieurs garanties sont comprises. La garantie dommages ouvrage est l'une des garanties importantes de l'offre Multitravaux® et permet de répondre à l'obligation d'assurance imposée aux propriétaires et à leurs mandataires lorsqu'ils réalisent ou font réaliser des travaux soumis à l'obligation d'assurance. En matière de dommages ouvrage, le législateur a prévu dans l'article L. 242-1 du Code des assurances une garantie de la « totalité des travaux de réparation de l'ouvrage ». Lorsque la garantie dommages ouvrage est acquise, l'assureur ne peut opposer une quelconque franchise aux bénéficiaires sous peine d'aller à l'encontre de l'article susvisé. L'instauration d'une franchise est donc interdite en ce qui concerne la garantie obligatoire dommages ouvrage.

Le Pack Multitravaux® prévoit également d'autres garanties complémentaires à la garantie dommages ouvrage comme la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements, la garantie tous risques chantier (TRC), la garantie responsabilité civile maître d'ouvrage (RCMO) ou encore la garantie responsabilité décennale constructeur non réalisateur (CNR).

Ces garanties comportent chacune une franchise à la charge du bénéficiaire, en général le maître d'ouvrage ou son mandataire. Dans le cadre de la garantie tous risques chantiers, la franchise peut également être supportée par les entreprises bénéficiaires du contrat.

De manière générale, les franchises ont une connotation négative car les assurés voient leur indemnité grevée du montant de leur franchise. Néanmoins, elles remplissent plusieurs rôles dont le principal est de limiter la sinistralité au global d'un risque en terme de coût. En effet, l'assureur n'a pas à intervenir financièrement pour les sinistres inférieurs à la franchise ou interviendra en déduction de la franchise. Les franchises permettent à l'assureur de maîtriser la sinistralité d'un risque et de proposer des garanties plus étendues à un prix ajusté pour les clients.

PASCAL TAT
01 49 64 11 53
ptat@verspieren.com



 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

La Lettre Multitravaux est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France - 93210 Saint-Denis
ISSN : 1267-2696 - Dépôt légal : 25 octobre 1995
Directeur de la publication : Claude Delahaye
Rédacteur en chef : Gilles Tuat
Comité de rédaction : Catherine Jachet, Aurélie Merlin, Pascal
Tat et Gilles Tuat, Magali Besombes, Nathalie Chicoisne
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

