

LETTRE MULTITRAVAUX

Assurances construction pour les professionnels de l'immobilier

ÉDITO

Un devoir partagé



Les syndicats, administrateurs de biens ou courtiers ont vis-à-vis de leurs clients les mêmes devoirs : devoir de conseil, devoir de mise en garde.

Bien que le marché français soit depuis longtemps ouvert à la concurrence européenne: ALLIANZ, GENERALI, AVIVA, QBE, ZURICH, ces sociétés d'assurances qui opèrent de façon habituelle sur le territoire national, ont des filiales installées en France soumises à la réglementation et aux contrôles des autorités françaises.

À côté de celles-ci, nous voyons désormais intervenir sur le marché français de nouveaux assureurs « construction » dont le siège se situe dans d'autres États de la Communauté Européenne et qui proposent, sur la base du droit européen, de garantir dans le cadre de la « libre prestation de service » (LPS) des risques dits de longue durée : dommages ouvrage ou RC décennale.

Nous appelons les professionnels de l'immobilier à la prudence et à la vigilance à propos de la capacité de ces compagnies étrangères à respecter leurs engagements jusqu'au terme des 10 années de décennale. Chaque professionnel, syndic-administrateur de biens ou courtier, peut engager sa **responsabilité professionnelle** parce qu'il aura mal ou insuffisamment vérifié la pérennité des garanties qu'il aura fait souscrire à son client. Il est important de savoir qui est l'assureur et d'où il vient.

Il n'y a rien de pire pour nous tous que la défaillance d'un assureur qui abandonne ses assurés, en l'occurrence pour vous : les propriétaires ou copropriétaires des biens immobiliers que vous gérez pour eux.

Gilles Tual

Responsable du service des maîtres d'ouvrage

L'OUVERTURE DU MARCHÉ DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION : attention au miroir aux alouettes...

Vous êtes sollicités depuis quelques mois par des assureurs étrangers qui travaillent sur le territoire français en LPS (Libre Prestation de Services).

Sous réserve de respecter une procédure bien déterminée, ces assureurs, dont le siège se situe dans un État de l'Espace économique européen (EEE), peuvent intervenir sur notre territoire sans pour autant avoir un établissement en France.

Ces nouveaux acteurs de l'assurance construction viennent de Lituanie, de Lettonie, de Malte, d'Irlande, d'Autriche, du Liechtenstein, de Jersey..., bien trop souvent pour des raisons d'opportunisme qui invitent à la plus grande prudence.

Tout cela doit se faire dans un cadre parfaitement légal puisque les polices souscrites seront soumises au droit français et les éventuels contentieux seront jugés par les juridictions françaises.

Toutefois cette présence appelle, de notre part, quelques mises en garde.

Dans le cadre de votre droit à l'information, vous devez exiger de connaître avant la conclusion de tout engagement, le nom de l'assureur ainsi que le nom de l'État membre des communautés européennes où se situe son établissement. Cette information doit être impérativement portée dans les documents remis au souscripteur (art. 112.7 du Code des assurances).

Le contrôle de la solvabilité et la pérennité de l'assureur sont les points fondamentaux pour la sécurité des assurés (propriétaires et copropriétaires). Ceci dans la mesure où la prime est payée en une seule fois pour un risque s'étalant sur 10 années, géré en capitalisation, alors que le suivi des opérations effectuées sur le territoire français incombe à l'autorité de contrôle du pays du siège social.

Se pose également le problème de la gestion des sinistres dans la mesure où la plupart, pour ne pas dire la totalité, de ces assureurs n'adhèrent pas à la convention CRAC (Convention de règlement de l'Assurance Construction). Pour mémoire, cette convention rend opposable à l'ensemble des assureurs RC décennale la matérialité des désordres, le montant des réparations ainsi que la répartition des responsabilités entre les assureurs.

Cela signifie, plus clairement, dans ces conditions, que le principe de l'expertise unique disparaît, entraînant systématiquement de grosses difficultés sur la gestion des sinistres en matière de délais, de recours et d'indemnisations.

Se posera également la question de l'exécution d'une décision de justice prononcée par un tribunal français à l'encontre d'un assureur dont le siège n'est pas en France.

Il est donc très important que vous ayez connaissance de ces quelques informations dans la mesure où, demain, vous risquerez de vous retrouver face à vos mandants bien désarmés pour faire face à des difficultés avec ces nouveaux intervenants et notre rôle de conseil est aussi de vous mettre en garde.

Nous vous invitons donc à rester vigilants dans le choix de vos partenaires en faisant confiance à des professionnels qui ont fait leurs preuves et qui traitent avec des assureurs connus et reconnus tels que AXA, COVEA RISK, ALLIANZ ou d'autres encore...

Soyez prudents, le prix ne doit pas être votre seul critère de choix.

Christian Beausoleil
01 49 64 11 98

cbeausoleil@verspieren.com

ZOOM SUR :

Les troubles anormaux de voisinage et les règles parasismiques



Ces dernières années, d'importantes décisions de justice ont été rendues. Voici un éclairage sur ces deux thèmes qui ont fait couler beaucoup d'encre dans la presse.

Construction et troubles anormaux de voisinage

La théorie des troubles du voisinage est une pure création de la jurisprudence qui s'est élargie au fil des ans et qui aujourd'hui devrait conduire le législateur à codifier cette théorie jurisprudentielle afin de rendre son application plus simple.

Les troubles du voisinage se caractérisent par des nuisances diverses (bruits, fumées, odeurs, poussières, pertes de vue, pertes d'ensoleillement, troubles esthétiques...) occasionnées par une activité (un chantier ou un ouvrage) qui génère un dommage matériel ou immatériel.

On entend par «*immatériel*» une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage et déprécie l'immeuble.

Ces nuisances sont matériellement causées par les entreprises qui travaillent sur le chantier alors que la décision de construire revient au maître de l'ouvrage.

La jurisprudence retenait, en principe, la responsabilité du maître d'ouvrage pris en qualité de voisin.

Peu à peu la jurisprudence de la Cour de Cassation a accordé au maître d'ouvrage un recours subrogatoire contre l'entrepreneur sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage (3^e civ. du 22 juin 2005 n° 03-20.068).

Par la suite, cette notion a été étendue à l'idée «*du voisin occasionnel*» – arrêt INTRAFOR – voisin occasionnel qui a connu de multiples applications à des entrepreneurs, à un architecte, à un maître d'œuvre voire à un gestionnaire de programme.

Par deux récentes décisions, Cass. 3^e civ. du 9 février 2011, n° 09-71570 et 3^e civ. du 19 octobre 2011 pourvoi n° 10-15303 et 10-15810, la Cour de Cassation a rappelé qu'il faut tenir compte du rôle précis de chaque intervenant au chantier pour établir un lien de causalité direct entre les troubles et l'intervention des intervenants.

La proposition de loi portant sur la réforme de la responsabilité civile prévoirait au paragraphe 4 de l'article 1386-12 «*la responsabilité du fait des troubles de voisinage*».

«*Article 1386-12. – Le propriétaire, l'occupant ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est responsable de plein droit des conséquences de ce trouble*».

«*Article 1386-12-1. – L'entrepreneur affectant des travaux sur un fonds est responsable des dommages qu'une faute dans l'exécution de ces travaux ou le fait de ses préposés peuvent causer aux tiers. Il garantit le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre de tout recours qui pourrait être exercé contre eux à raison du manquement à ses obligations*».

Règles parasismiques et responsabilité décennale

Rappelons que pour avoir le caractère de désordre de nature décennale, les désordres doivent revêtir la gravité requise par l'article 1792 du Code civil (impropriété à destination ou atteinte à la solidité) au plus tard dans les 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Qu'en est-il du non-respect des normes parasismiques par un constructeur, lors de la construction, alors qu'il n'y a aucun désordre apparent ?

Cette non-conformité ne peut entraîner de désordres pour autant que survienne un séisme.

Dans des arrêts récents, la Cour de Cassation est venue statuer sur la qualification juridique à donner au non-respect des règles parasismiques.

Par un arrêt Cass. 3^e civ. du 7 octobre 2009 n° 08-17.620, la Cour de Cassation a précisé que les défauts de conformité aux règles parasismiques relèvent de la garantie décennale «*dès lors qu'ils étaient multiples,*

INFO SINISTRES

qu'ils portaient sur des éléments essentiels de la construction, qu'ils pouvaient avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, le risque de secousses sismiques n'étant pas chimérique dans la région où se trouve la construction et qu'ils faisaient courir un risque pour la sécurité des personnes».

Dans un arrêt, Cass. 3^e civ. du 27 janvier 2010 n° 08-20.938, les juges ont retenu que la non-conformité devait être cachée à la réception pour relever de la responsabilité décennale.

De même une décision, 3^e civ. du 1^{er} décembre 2010 n° 09-15.282, la Cour de Cassation a précisé que pour que la non-conformité soit qualifiée de désordre décennal, la norme parasismique devait être obligatoire à la date de délivrance du permis de construire.

Par un arrêt, 3^e civ. du 11 mai 2011 n° 10 -11.713, la Cour confirme la garantie décennale de l'article 1792 du Code civil. Il importe peu d'être certain que le dommage survienne dans le délai de dix ans. En l'espèce, la maçonnerie du « *doublage extérieur en pierres apparentes des murs de l'ensemble de la maison* » n'est pas réalisée en conformité avec la réglementation parasismique imposée dans le Vaucluse.

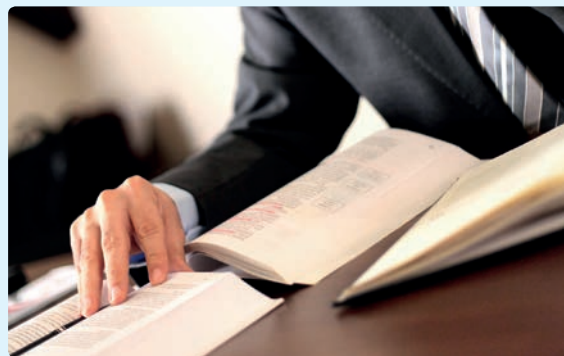
Encore plus récemment, un arrêt de la Cour d'appel Aix du 8 septembre 2011 JD 2011-018219 a confirmé cette appréciation.



Ces décisions ne sont pas anodines car la position de la Cour de Cassation est maintenant bien établie, ce qui à terme devrait générer une réflexion auprès des assureurs de responsabilité décennale sur ce sujet.

Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

À compter du 1^{er} février 2012 est mis en place, en collaboration étroite avec l'assureur AXA, un nouveau service pour la gestion de vos sinistres dommages ouvrage.



Afin de faciliter la gestion mais surtout le règlement de vos sinistres, vous pouvez nous adresser, avec vos déclarations, les devis de réparation sous la condition expresse qu'ils soient égaux ou inférieurs à 1 800 euros.

Cela permettra à l'assureur de vous régler directement sans expertise, même téléphoniquement.

Il en résultera pour vous et vos mandants un gain de temps non négligeable.

Nous restons persuadés que ce nouveau «service» sera apprécié et l'ensemble de nos équipes restent à votre écoute et à votre entière disposition pour plus d'informations.

Christian Beausoleil
01 49 64 11 98
cbeausoleil@verspieren.com

RAPPEL CONCERNANT L'OBLIGATION D'ASSURANCE

Il y a 7 ans, l'ordonnance du 8 juin 2005 modifia sensiblement le paysage de l'assurance construction. Son principe était un retour à l'esprit initial de la loi du 4 janvier 1978. Cette réforme a permis de mieux circonscrire, à la fois, le domaine de la responsabilité décennale et celui de l'obligation d'assurance.

À l'origine, le champ de l'assurance construction obligatoire ne s'étendait pas qu'aux travaux de bâtiment et la garantie décennale couvrait alors toutes les réalisations d'ouvrage.

Par ailleurs, en raison de l'absence d'une définition légale des travaux de bâtiment, la jurisprudence avait largement étendu le champ d'application de l'assurance obligatoire en soumettant à l'obligation d'assurance les ouvrages réalisés à l'aide des « techniques de bâtiment ». De fait, certains ouvrages qui n'étaient pas des bâtiments tels qu'une digue ou un remblai, se trouvaient alors assujettis.

Pour mettre fin à l'incertitude et stopper cette dérive, il a été décidé de substituer la notion de construction à celle de bâtiment et corrélativement de dresser une **liste exhaustive des ouvrages expressément exclus du champ de l'obligation d'assurance**. En bref, tous les travaux de construction sont soumis sauf s'ils sont expressément exclus.

Sont par exemple exclus, **sauf s'ils constituent l'accessoire d'un ouvrage soumis à obligation** :

- 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 télécommunication ;
- les ouvrages sportifs non couverts.

Ainsi, la construction d'un parc de stationnement dans un centre commercial, qui en principe est exclue de l'obligation d'assurance, devient soumise car elle est l'accessoire d'un ouvrage qui est lui-même soumis à obligation.

Enfin, concernant les **travaux sur existants** (rénovation, gros entretien, restructuration...) le Code des assurances énonce en son article L. 243-1-1 que les assurances obligatoires « ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles ».



Cependant, comme il est difficile d'apprécier si un ouvrage ancien est totalement incorporé ou non dans l'ouvrage neuf, le maître d'ouvrage a intérêt à ne pas omettre d'étendre la garantie dommages ouvrage à la garantie des dommages aux existants pour se prémunir d'un vide de garantie en cas de dommages en répercussion.

En définitive, cette réforme a été bénéfique à tous, en étant plus simple et plus cohérente, en évitant les dérives jurisprudentielles des décennies précédentes.

Plus que jamais, le produit *Multitravaux* a su s'adapter, sécuriser vos activités et améliorer la gestion de vos risques.

Olivier Comelles
01 49 64 14 47

ocomelles@verspieren.com

La Lettre Multitravaux est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N° Orias : 07 001 542
www.orias.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Éric Michelin.
Comité de rédaction :
Christian Beausoleil, Olivier Comelles,
Catherine Jachet et Gilles Tual.
Coordination :
Marina Corso, Stéphanie Contesse
et Antoine Blanc.

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

Verspieren - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 1000000€ - Siren N°321 502 049 - RCS Roubaix Tourcoing
N° Orias : 07 001 542 - www.orias.fr
Crédits photos : Thinkstock
SH_DASC_CONS_lettre_multitravaux_avril2012