

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

JUIN 2015

ÉDITO

Une information éclairée !

La législation afférente au droit de la construction, branche du droit privé, est complexe. Les obligations respectives des parties : maîtres d'ouvrage, architectes, constructeurs, sous-traitants et assureurs sont nombreuses et les litiges fréquents.

Le syndic ou l'administrateur de biens est intéressé au premier chef au bon règlement des litiges et des dommages. Il doit avoir une exacte connaissance de cet environnement et en comprendre les rouages.

La lettre Multitravaux® a vocation à vous éclairer et à vous présenter de manière simple quelques principes à respecter. Elle aborde des sujets de droit ou d'assurance Construction pour mieux préserver vos intérêts et ceux de vos mandants.

C'est pourquoi ce numéro comporte un point d'actualité de la jurisprudence et traite de sujets pratiques comme la gestion sans expertise des sinistres DO, les travaux privatifs en copropriété et l'assurance des grands chantiers.

Bonne lecture.



GILLES TUAL
Responsable du service
des Maîtres d'ouvrage

LA GESTION DES SINISTRES DOMMAGES OUVRAGE **SANS EXPERTISE**

De manière générale, la personne physique ou morale qui déclare un sinistre au titre d'une police dommages ouvrage s'attend à une expertise. Celle-ci est particulièrement coûteuse avec en moyenne un coût par réunion d'expertise de 750 €. Ces coûts d'expertise impactent directement la sinistralité du contrat dommages ouvrage.

Également, la gestion des sinistres avec expertise est régie par des délais qui vont de 60 jours suivant la réception de la déclaration réputée constituée pour la prise de position, au plus tard à 225 jours pour la notification de la proposition d'indemnité en cas de prolongation de délais.



De manière implicite, afin de réduire le coût de gestion des dossiers dommages ouvrage et leur délai, le législateur a prévu des cas où le recours à une expertise n'est pas requis.

Le Code des assurances prévoit dans les clauses-types dommages ouvrage (article annexe II A 243-1) que l'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise

s'il évalue que la mise en jeu de la garantie est injustifiée ou s'il évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 € TTC. Dans les deux cas, l'assureur doit notifier à l'assuré sa décision de refus ou son offre d'indemnité dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration réputée constituée. En cas de refus, l'assureur doit justifier son motif. L'assuré peut contester la position de l'assureur et demander la désignation d'un expert.

Un des cas méconnus de gestion, sans expertise, est la possibilité pour l'assureur de régler les sinistres inférieurs à 1 800 € TTC, en général sur devis.

Le sinistre doit avant tout répondre à deux critères :

- la déclaration de sinistre doit être constituée, c'est-à-dire qu'elle doit comporter un certain nombre d'informations (numéro de contrat d'assurance, nom du propriétaire de la construction endommagée, adresse de cette construction, date de réception des travaux, date d'apparition des dommages, leur description et localisation, copie de la mise en demeure auprès de l'entreprise présumée responsable (en cas de sinistre survenu pendant la période dite de « parfait achèvement »));
- les garanties du contrat doivent être manifestement acquises.

Dès lors, si le sinistre est inférieur à 1 800 € TTC, l'assureur peut être amené à régler le sinistre. Il le fera alors très rapidement ayant tous les éléments d'appréciation.

Afin d'aider l'assureur dans cette démarche, il est primordial de lui fournir un devis (jusqu'à 1 800 € TTC) daté et suffisamment détaillé pour permettre d'apprécier la légitimité des prestations envisagées et des coûts pratiqués (nature des travaux, nombre de m², prix par m², montant HT et TTC, adresse où se situent les travaux sur papier en-tête de l'entreprise...).

Notre conseil : pour les sinistres inférieurs à 1 800 € TTC, il est important de nous transmettre un devis. Ce devis diminue le temps d'instruction et réduit le coût de gestion des dossiers dommages ouvrage.

Vous pouvez nous adresser votre déclaration de sinistre, ainsi que le devis, par e-mail : declamrt@verspieren.com

SYLVIE WOZNIAK

01 49 64 11 91 – swozniak@verspieren.com

PASCAL Tat

01 49 64 11 53 – ptat@verspieren.com

TRAVAUX PRIVATIFS ET COPROPRIÉTÉ : QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

L'autorisation préalable par un vote en Assemblée générale est impérativement requise pour tous les travaux effectués par un copropriétaire si ces travaux affectent les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur. Les exemples ne manquent pas : réunion de deux appartements par le percement d'une trémie ou d'un mur porteur, modification des combles et de la charpente de l'immeuble, installation d'une véranda, mise en place de grilles...

Il faut souligner que pour permettre aux copropriétaires de se prononcer en toute connaissance de cause et de donner leur accord, les documents relatifs aux travaux envisagés par le copropriétaire doivent leur être communiqués en même temps que la convocation à l'Assemblée générale (devis complets, plans, informations techniques, éventuellement rapports du bureau de contrôle ou du BET structure désigné). Le défaut d'information claire peut entraîner l'annulation de l'autorisation.

Attention, l'autorisation accordée par l'Assemblée générale ne dispense pas le copropriétaire de demander par ailleurs toutes les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires et/ou de souscrire une **assurance dommages ouvrage comportant la garantie complémentaire des dommages aux existants**.

Lorsqu'un copropriétaire entreprend des travaux d'une certaine importance nécessitant l'accord de la copropriété, le syndic se trouve nécessairement impliqué au même titre que les représentants du syndicat des copropriétaires. Il a donc l'obligation d'être vigilant en imposant au copropriétaire-maître d'ouvrage le respect de quelques contraintes techniques dont le but est la préservation de l'immeuble et de contraintes assurantielles pour plus de sécurité juridique.

Le copropriétaire peut en effet voir sa **responsabilité engagée** aussi bien à l'égard des autres propriétaires que vis-à-vis du syndicat lui-même en raison de ses actes ou de ceux de ses entreprises. Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.



Le droit de chacun de faire effectuer les travaux sur sa propriété se trouve en effet limité par l'obligation de ne pas causer à autrui un trouble excessif. Dès lors qu'il est démontré que les travaux réalisés par le copropriétaire ont entraîné des désordres, les lésés ou victimes sont fondés à engager sa responsabilité sur le fondement des **troubles anormaux du voisinage**.

En cours de chantier, il est fortement recommandé que le copropriétaire-maître d'ouvrage soit protégé par la souscription d'une garantie **tous risques chantier** pour les dommages à l'ouvrage au cours du chantier et d'une **responsabilité civile maître d'ouvrage** pour les dommages causés aux tiers y compris les dommages causés à la copropriété.

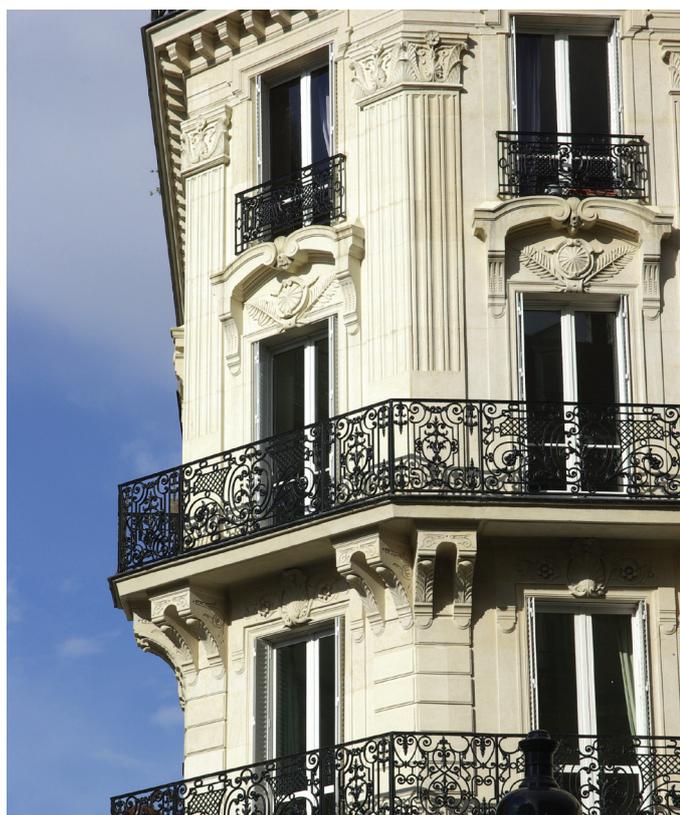
Pour une meilleure protection, Verspieren propose, par son contrat d'assurances Multitravaux®, l'ensemble des garanties DO-TRC-RCMO.

GILLES TUAL

01 49 64 11 59 – gtual@verspieren.com

FOCUS NON EXHAUSTIF SUR LA NOTION D'IMPROPRIÉTÉ À DESTINATION DE L'OUVRAGE

Il existe plusieurs types de dommages susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs en particulier lorsque le désordre affecte l'un des éléments constitutifs de l'ouvrage ou l'un de ses équipements le rendant impropre à sa destination.



Le législateur n'ayant pas défini la notion d'impropiété à destination, c'est au juge de l'apprécier

Ce qui conduit à une jurisprudence abondante et au cas par cas.

Le professeur Malinvaud a suggéré une définition de l'impropiété à destination « *Elle est par sa nature même imprécise... Elle est fonction, pourrait-on presque dire, de l'humeur du juge c'est-à-dire de sa réaction en tant que consommateur de logement, elle est fonction de l'état des mœurs qui d'évidence évolue* ».

Focus sur quelques exemples jurisprudentiels récents

Le défaut de stabilité des tuiles mal fixées de la toiture présentant un caractère de dangerosité et un défaut d'étanchéité, caractérise l'impropiété à la destination. En revanche ne satisfont pas à ce critère les nombreux plis et rigoles sous toiture susceptibles de conduire à

l'accumulation et à la circulation de l'eau sous les tuiles dès lors que s'ils réduisent certes son efficacité et sa longévité, ils se limitent à diminuer les avantages qu'aurait présenté la pose d'un écran sous toiture (CA COLMAR, 17 novembre 2014, RG n°14/0860 et 13/05136).

L'insuffisance d'isolation thermique affectant l'étanchéité à l'air de l'immeuble qui entraîne une gêne certaine à l'origine d'une importante surconsommation d'électricité pour le chauffage caractérise l'impropiété à destination de l'ouvrage (CA VERSAILLES, 27 janvier 2014, RG n°12/05128).

Suffise encore à caractériser l'impropiété à la destination l'inondation régulière au sous-sol et en particulier des fosses d'ascenseurs et d'hydrocarbures et des garages (CA AIX EN PROVENCE, 13 mars 2014, RG n°12/19964).

Autres exemples

La chute d'écrans séparatifs de balcons eu égard au danger qu'ils représentaient (Cass. Civ. 3^e 19 décembre 2012, n° 11/27593).

Pour un immeuble présenté comme un bien « d'exception », les propriétaires sont en droit d'attendre une prestation supérieure : des cloisons conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité rendent un tel bien impropre à sa destination (Cass. Civ. 3^e 10 octobre 2012 : n°10/28309).

À contrario, les désordres esthétiques ne rendent pas les immeubles impropres à leur destination lorsque rien ne démontre que la copropriété en question relève du « grand standing » (Cass. Civ. 3^e 14 janvier 2014, n° 11/25074).

Pas d'impropiété à destination également pour des désordres tels que de simples défauts de pose des carreaux, faïences et mosaïques (finitions grossières des joints, carreaux cassés et mal positionnés, défaut de planimétrie) et de calepinage du faux plafond et de non-conformité de la trémie d'escalier (CA NIMES, 16 janvier 2014, RG n°12/05128).

Ces quelques décisions non exhaustives récentes démontrent bien que les juges sont les vrais bâtisseurs de cette notion d'impropiété à destination.

Notion qui évolue avec le temps et les attentes du consommateur.

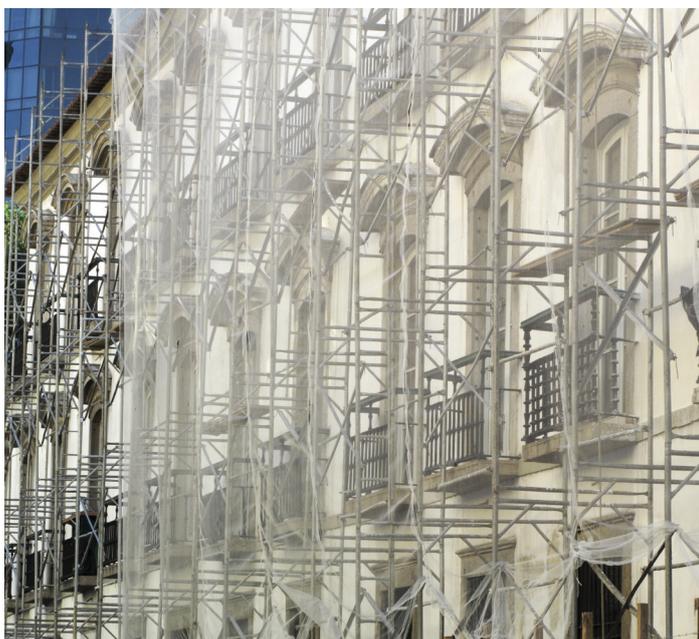
Catherine Jachet

01 49 64 11 54 – cjachet@verspieren.com

UNE ASSURANCE : DANS L'INTÉRÊT DE LA COPROPRIÉTÉ

Verspieren, vous accompagne depuis plus de vingt-cinq ans pour vos souscriptions d'assurance obligatoire, la garantie dommages ouvrage, via le produit Multitravaux®.

Mais aussi depuis plus de dix ans lorsque les travaux votés en Assemblée générale sont supérieurs à 1 100 000 € TTC, seuil maximal du bordereau de déclaration Multitravaux®.



Fort de notre professionnalisme reconnu par les assureurs français, nous bénéficions de protocoles de gestion allant jusqu'à 6 000 000 € TTC de travaux + honoraires techniques.

Ces délégations nous permettent de vous offrir la réactivité et la tarification attendue.

Vous avez en gestion des copropriétés de grande taille dont l'état des bâtiments, faute de moyens financiers, est parfois défectueux.

Des travaux s'imposent alors pour faire face à une sécurité incertaine ou une amélioration du bâtiment (exemple : ravalement des façades extérieures avec isolement thermique

par l'extérieur (ITE), travaux de serrurerie au niveau des gardes-corps, ou encore la réfection des toitures...).

Notre taux préférentiel de **1,62 % TTC** applicable au montant des travaux plus honoraires techniques, vous permet de proposer en Assemblée générale une tarification attractive comprenant votre garantie obligatoire, la dommages ouvrage, mais aussi les garanties tous risque chantier, responsabilité civile maître d'ouvrage, constructeur non-réalisateur.

Ces opérations de travaux étant généralement plus lourdes que celles du bordereau de déclaration Multitravaux®, nous avons dédié une personne à ce type de souscription.

Vous serez ainsi guidé au fur et à mesure de l'évolution des travaux et assisté dans le montage du dossier technique.

Une cotation prévisionnelle vous aura été établit précisant les garanties proposées et la prime correspondante.

Bien qu'elle représente un coût supplémentaire sur une facture travaux déjà conséquente, cette assurance obligatoire apporte une vraie garantie de tranquillité pour les copropriétaires, car il est très fréquent qu'au fil du temps les matériaux utilisés se dégradent, et que l'on constate des infiltrations dues à un défaut d'étanchéité, un effritement du béton des balcons après le remplacement des gardes-corps...

Qui est responsable ? Qui devra prendre en charge le coût de la réparation ?

L'assurance dommages ouvrage vous permettra ainsi de ne pas vous poser ces questions et la copropriété sera indemnisée plus rapidement.

AURÉLIE MERLIN

01 49 64 10 63 – amerlin@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 Tual
Comité de rédaction : Catherine Jachet, Aurélie Merlin,
Sylvie Wozniak, Pascal Tat et Gilles Tual
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

