

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

AVRIL 2017

ÉDITO

Notre devoir de conseil !

Il y a parmi les clients d'un courtier en assurances, des gens non avertis qui ont droit à des conseils détaillés, et des clients « sachants » qui sont censés savoir. Selon la jurisprudence, le devoir de conseil est plus étendu à l'égard d'un client ignorant du droit ou des pratiques, qu'à l'égard de celui dont la profession révèle une connaissance juridique.

Dans ces relations contractuelles avec ses clients, Verspieren s'attache au respect de ce devoir et a pris le parti d'apporter à tous ses clients les conseils les plus éclairés.

Notre lettre d'information a pour vocation de participer à cette mission. Ce numéro abordera différents sujets d'actualité, notamment celui de la chute annoncée de la compagnie d'assurances Gable qui met en difficulté un grand nombre de professionnels et d'assurés.

Le choix de l'assureur, la qualité et la durabilité doivent primer sur le seul prix.

Notre devoir de conseil c'est aussi notre accompagnement au quotidien pour votre satisfaction.

Nous verrons aussi comment vous pouvez mieux déclarer vos sinistres pour bien orienter votre réclamation et comment vous pouvez mieux contester les refus de garantie lorsque la garantie DO est manifestement acquise et non reconnue par l'assureur.

Bonne lecture !



Gilles Tual
 01 49 64 11 59
 gtual@verspieren.com

LA DÉCLARATION DE SINISTRE DOMMAGES OUVRAGE



Conseils pratiques pour constituer toutes vos déclarations de sinistre.

Points de rappel importants, votre déclaration doit contenir les informations suivantes :

- le numéro de contrat d'assurance et celui de l'avenant (numéro de chantier ou aliment) ;
- la date de réception des travaux (indiquée dans le PV de réception) ou le PV de réception des travaux ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- le nom du ou des lésés (numéro d'appartement, étage, bâtiment) ;
- et surtout la date d'apparition des dommages, leur description (localisation, dans quelle pièce), leur origine (probable) et leurs conséquences (en cas de fissures, préciser si elles sont infiltrantes).

Deux exemples de déclarations

« Plusieurs de mes copropriétaires de la résidence XXXX ont constaté des fissures et des éclats sur façade côté mer. »

Il faut formuler de la manière suivante : donner les noms des lésés, la situation des appartements, détailler les dommages, (sont-ils infiltrants dans le volume habitable) et indiquer la date d'apparition des dommages.

« Vous trouverez ci-joint le rapport de l'étancheur suite à sa visite sur place après la plainte du locataire du dernier étage subissant des infiltrations au niveau de son plafond de cuisine. »

Il faut formuler de la manière suivante : Donner le nom du lésé et le numéro de l'appartement, préciser l'origine des dommages (infiltration par toiture, toiture-terrasse, façade, balcon...).

L'envoi d'une déclaration constituée au sens de l'annexe II de l'article A 243-1 du Code des assurances, vous garantit une gestion rapide de votre déclaration par l'assureur.

Cela évitera un refus pour déclaration incomplète et facilitera également le travail de l'expert qui pourra convoquer tout de suite les lésés et les intervenants responsables des désordres.

Sylvie Wozniak
 01 49 64 11 91
 swozniak@verspieren.com

Valérie Cao
 01 49 64 14 41
 vcao@verspieren.com

OPTIMISER SA CONTESTATION EN DOMMAGES OUVRAGE : QUELQUES RÈGLES À CONNAÎTRE

Vous avez déclaré un sinistre Dommages ouvrage mais la position prise par l'assureur ne vous convient pas. Les réponses à vos interrogations vous paraissent incompréhensibles et le désaccord persiste. Sachez, en effet, qu'un dossier Dommages ouvrage évolue en fonction de règles très spécifiques qu'il est important de connaître afin d'optimiser les chances d'aboutissement de votre demande. Bien que chaque problématique soit unique et appelle une solution qui lui est propre, voici quelques conseils pour comprendre ces situations et aider à les débloquer.

VÉRIFIER LE RESPECT DE LA PROCÉDURE

Deux textes de référence détaillent les règles de gestion d'un dossier Dommages ouvrage : l'annexe II art A243-1 du Code des assurances et l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Vous y trouverez notamment :

- **La liste exhaustive des éléments à fournir à la déclaration de sinistre pour qu'elle puisse être « constituée ».** Fournissez ces éléments dès le départ car en l'absence d'un seul de ces éléments, votre assureur pourra sous un délai de 10 jours refuser d'instruire votre demande.
- **Le détail de la procédure de récusation de l'expert.** Attention toutefois à bien évaluer l'opportunité de récuser l'expert car la procédure est lourde. Souvenez-vous que l'expert Dommages ouvrage intervient dans la plupart des cas pour l'ensemble des assureurs, ce qui implique une grande exigence d'impartialité.
- **La liste des différents délais impartis à l'assureur dans le cadre de la gestion du sinistre.**
 - À réception de la déclaration « constituée » l'assureur dispose de :
 - **15 jours** pour vous notifier sans expertise un refus motivé ou une offre d'indemnité inférieure à 1 800 euros ;
 - **60 jours** pour vous notifier sa position et vous transmettre le rapport préliminaire lorsqu'il a décidé de mettre en place une expertise ;
 - **90 jours** pour vous proposer une indemnité (au moins provisionnelle) dans le prolongement de l'expertise.
 - L'assureur est aussi tenu à d'autres délais qu'il est bon de connaître :
 - **15 jours** pour vous verser l'indemnité à partir du moment où vous l'avez acceptée ;
 - **le délai de 90 jours précité peut être prolongé de 135 jours** en cas de **difficultés techniques exceptionnelles liées à la nature ou l'importance du sinistre** (et sous réserve de votre accord).

VÉRIFIER LA NATURE ET LA QUALIFICATION DES DÉSORDRES

Même en cas de respect de la procédure, des désaccords peuvent surgir quant à l'appréciation du désordre faite par l'assureur.

Trois cas reviennent souvent :

- **Le désordre doit être de nature décennale.** Seuls les désordres affectant l'ouvrage dans sa solidité ou sa destination seront couverts par la garantie obligatoire. Par ailleurs, les désordres purement esthétiques ne pourront pas être indemnisés sur cette garantie.
- **La cause du désordre doit être distinguée de ses conséquences.** L'assureur refuse parfois de prendre en charge certaines conséquences de désordres garantis. La garantie Dommages ouvrage obligatoire ne couvre en effet que les désordres affectant

l'ouvrage de construction tel que celui-ci est défini dans l'assiette du contrat Dommages ouvrage. Ainsi, le mobilier est toujours exclu. Même chose pour les peintures et papiers peints s'ils ont été effectués en dehors de l'assiette du contrat. Notez aussi que le contrat Dommages ouvrage peut proposer des garanties complémentaires permettant d'élargir le champ d'indemnisation et éviter certains de ces refus.



- **Le désordre doit être visible au moment de l'expertise.** À défaut, l'assureur vous notifiera un refus pour matérialité non constatée. Cela pose problème lorsque certains désordres ne sont pas visibles toute l'année (désordres de chaufferie déclarés hors période de chauffe) ou lorsqu'ils sont difficiles d'accès (toiture, appartement avec un occupant récalcitrant...). Assurez-vous que l'expert pourra faire ses constatations dans les 60 jours suivant votre déclaration de sinistre.

Une fois ces points vérifiés, **votre contestation devra s'appuyer sur des éléments factuels nouveaux** pour que l'assureur puisse relancer l'expertise ou réexaminer sa position. Rassemblez des témoignages (avis de professionnels tels qu'architectes ou entreprises de bâtiment...), des photos (datées et permettant de situer le désordre dans son environnement), des justificatifs (relevés locatifs pour les pertes immatérielles...).

Ces exemples typiques ne sont bien évidemment pas exhaustifs car le sujet est inépuisable, mais ils suffisent pour se rendre compte de la spécificité des règles gouvernant l'indemnisation d'un sinistre Dommages ouvrage.

L'équipe sinistres Multitravaux® de Verspieren est à votre disposition pour vous accompagner en cas de difficultés dans le suivi des dossiers. **N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir un premier avis sur les chances d'aboutissement de votre demande ainsi que des conseils pour la faire prospérer.**

Des formations plus approfondies peuvent également vous être délivrées directement par notre équipe de juristes.

Jérôme Lassus-Sampre
01 49 64 10 40
jlassus-sampre@verspieren.com

UNE CATASTROPHE ANNONCÉE, DÉFAUT DE PAIEMENT D'UN ASSUREUR CONSTRUCTION !

En juin 2012, l'Edito de la Lettre Multitravaux® titrait « L'ouverture du marché de l'assurance construction : attention au miroir aux alouettes... ». Il était, et est toujours d'ailleurs, de notre devoir de conseil de vous alerter, vous les professionnels de l'immobilier, syndics ou administrateurs de biens, courtiers, du danger que peut représenter un assureur étranger pour des risques obligatoires, telle que l'assurance Dommages ouvrage ou RC décennale.

En effet, depuis ces dernières années, sont intervenus sur le marché français de nouveaux assureurs « construction » dont le siège se situe dans d'autres États de la Communauté européenne et qui proposent dans le cadre de la « libre prestation de service » (LPS*) des solutions pour des risques longs. Le prix de ce type d'assurance est tentant, très attractif, défiant toute concurrence.

Le 15 septembre 2016, suite à une décision de l'Autorité des marchés financiers du Liechtenstein (FMA), l'assureur Gable Insurance AG, qui exerçait via plusieurs intermédiaires courtiers français, est interdit de souscrire de nouveaux contrats d'assurance, y compris en ce qui concerne la reconduction et la prorogation des contrats présents dans son portefeuille, en raison d'une défaillance financière.

Le 23 septembre 2016, le communiqué de presse de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR**) alerte :

« L'Autorité des marchés financiers du Liechtenstein (FMA) a informé l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) qu'elle avait interdit à l'entreprise Gable Insurance AG, dont le siège est au Liechtenstein, de souscrire de nouveaux contrats d'assurance. L'Autorité du Liechtenstein précise que l'interdiction qu'elle a prononcée à l'encontre de Gable Insurance AG vise également la reconduction et la prorogation des contrats en cours.

Gable Insurance AG a commercialisé en France, sous le régime de la liberté de prestation de services, des contrats d'assurance à des résidents français. L'ACPR est en contact avec l'Autorité du Liechtenstein (FMA) pour suivre les mesures prises pour assurer la protection de ses assurés.

Elle recommande toutefois aux assurés de Gable Insurance AG de se rapprocher sans attendre de leur intermédiaire financier pour obtenir plus d'informations sur le statut de leur contrat et, si besoin, de chercher un nouvel assureur pour la couverture de leurs risques futurs, notamment pour les risques dont l'assurance est obligatoire. »

Gable Insurance AG étant officiellement interdit de souscription en Europe, se posent des problèmes concrets pour ses clients assurés.

- Quid des déclarations de sinistres DO-RCD en cours et futures ?
- Quid de l'exécution de décisions de justice qui seront rendues en cas de contentieux ?
- Quid de la couverture d'assurance et de la solvabilité dans le temps (dans la mesure où la règle française consiste en une prime payée en une seule fois pour un risque s'étalant sur 10 années, géré en capitalisation) ?
- Quid du remplacement du risque et de l'obligation de conseil de l'intermédiaire ? (À ce sujet, depuis la loi n° 2005-1 564 du 15 décembre 2005, l'intermédiaire d'assurance doit être en mesure de justifier des critères qui l'ont conduit à recommander à son client le choix de l'assureur en question)...

QUESTIONS SANS RÉPONSE À CE JOUR, LES ASSURÉS SE RETROUVENT SANS ASSUREUR

Le choix de votre partenaire assureur est primordial pour la souscription d'une police d'assurance construction.

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.

Or le client, propriétaire ou copropriétaire des biens immobiliers que vous gérez pour lui, ne doit en aucun cas se retrouver sans couverture d'assurance.



Verspieren travaille depuis de nombreuses années avec ses partenaires assureurs qui sont connus et reconnus. Nos fournisseurs français répondent aux normes financières prudentielles qui sont la base du principe de protection ayant servi de fondement au régime très spécifique de responsabilité et assurance instauré par la loi du 4 janvier 1978.

N'hésitez pas à nous solliciter.

*La libre prestation de service permet à une entreprise d'un État membre de l'espace économique européen de proposer ses services sur le territoire d'un autre État membre sans y être établie.

**Autorité administrative indépendante adossée à la Banque de France, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution est en charge de l'agrément et de la surveillance des établissements bancaires et d'assurance dans l'intérêt de leurs clientèles et de la préservation de la stabilité du système financier.

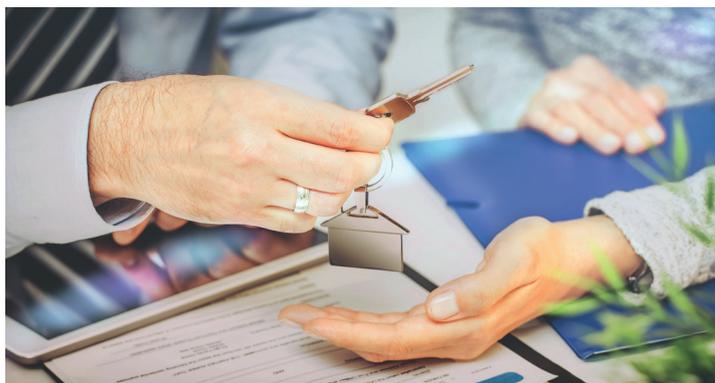
Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

LA GARANTIE DOMMAGES OUVRAGE EST TRANSMISSIBLE AVEC LA PROPRIÉTÉ DU BIEN IMMOBILIER

Le fondement juridique est posé par l'article L. 242-1 du Code des assurances. La souscription d'une assurance Dommages ouvrage est obligatoire si le maître d'ouvrage réalise, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, des travaux d'une certaine importance. Par exemple, s'il exécute des travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble susceptibles d'en affecter la solidité : planchers, plafonds, murs porteurs, étanchéité des murs et toits, charpente... Ce sera notamment le cas si des travaux de réhabilitation ou de restructuration d'un immeuble ou d'un logement ancien sont entrepris.

En cas de vente du bien, que se passe-t-il ?

Contrairement à d'autres assurances, la couverture Dommages ouvrage n'est pas liée à la personne qui l'a souscrite mais à l'immeuble couvert. Cela signifie que si le bien est revendu dans les dix années suivant l'achèvement de la construction ou des travaux, le bénéfice de la DO sera automatiquement transmis à l'acheteur. D'ailleurs, le notaire chargé de la vente d'un immeuble construit depuis moins de 10 ans ou d'un logement ayant fait l'objet de travaux importants depuis moins de 10 ans doit mentionner dans l'acte de vente l'existence ou l'absence de couverture Dommages ouvrage. À défaut, il engagerait sa responsabilité pour défaut d'information.



L'intérêt de la transmission réside dans ses effets. Quelques cas particuliers :

Propriétaire ou locataire

Sauf mandat du propriétaire, sont exclus les simples titulaires d'un droit de jouissance comme les locataires qui ne sont pas recevables à requérir l'application du contrat d'assurance Dommages ouvrage.

En cas de contentieux, l'action est transmise avec l'ouvrage. Les bénéficiaires de la transmission de l'action avec l'ouvrage sont le propriétaire et le syndicat des copropriétaires.

Vendeur ou acquéreur

Sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente des locaux ! (cass. civ. 3, 15 septembre 2016)

Autre cas, la transmission de l'action fondée sur l'article 1792 et suivant du Code civil bénéficie au propriétaire actuel même s'il n'est pas ayant cause du maître d'ouvrage. Exemple, le cas du propriétaire-bailleur qui a récupéré la propriété des immeubles construits par le locataire sur son terrain, après résiliation du bail.

Si le sinistre est postérieur à la vente, le bénéficiaire est le propriétaire à la date du sinistre, sauf si l'ancien propriétaire a fait procéder aux réparations ; auquel cas il est subrogé dans les droits de l'actuel.

On rencontre aussi, la transmission en dehors de tout contrat, du bénéfice de l'assurance Dommages ouvrage avec la propriété de l'ouvrage :

- la transmission par une SCI, vendeur en l'état futur d'achèvement, au syndicat des copropriétaires, avec la conséquence que lui seul a qualité pour déclarer le sinistre ;
- de même, en sens inverse, la transmission de l'action contre l'assureur DO et les constructeurs par un syndicat des copropriétaires du fait de la disparition de la copropriété par la réunion de tous les lots en une seule main.

Syndicat des copropriétaires

Il n'est pas propriétaire mais dispose de droits comparables à ceux d'un propriétaire (conservation de l'immeuble et administration des parties communes) et en conséquence bénéficie de la transmission de plein droit des actions relatives aux parties communes, voire dans certains cas, aux parties privatives.

Gilles Tual
01 49 64 11 59
gtual@verspieren.com



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 : Gilles Tual, Sylvie Wozniak, Valérie Cao,
Catherine Jachet, Jérôme Lassus-Sampre.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

