

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

OCTOBRE 2016

ÉDITO

**Activité construction :
une reprise enfin confirmée !**

La reprise dans le secteur du logement se confirme, en témoignent les résultats publiés par le ministère du logement. Permis de construire et mises en chantier enregistrent de très bons résultats à fin juillet 2016 qui démontrent que la reprise observée depuis plus d'un an, en termes d'autorisations de logements comme de mises en chantier, se poursuit. Sur une année, le nombre de permis de construire délivrés à même bondi de 8,9 % pour s'établir à 405 700 unités. Les mises en chantier sont elles aussi en forte hausse. Tous les secteurs sont concernés y compris les travaux de rénovation réalisés en copropriétés ou par les investisseurs.

Ces chiffres confirment nos constatations ainsi que les derniers indicateurs de tendances publiés par l'Insee qui traduisent aussi l'optimisme croissant exprimé par l'ensemble des professionnels du secteur.

Verspieren met ses équipes à votre disposition pour vous accompagner dans vos missions et vous conseiller chaque fois qu'il est question de l'assurance de ces travaux.


Gilles Tual

01 49 64 11 59

gtual@verspieren.com

L'OBLIGATION DES TRAVAUX D'ISOLATION DÉCRET N° 2016-711 DU 30 MAI 2016

L'isolation thermique par l'extérieur est une technique efficace et désormais courante. Elle est largement promotionnée par les pouvoirs publics notamment dans le cadre des plans d'actions qui accompagnent la loi de 2015 sur la transition énergétique.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 (JO du 31 mai) précise les travaux d'isolation rendus obligatoires en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Le texte entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

La réalisation d'un ravalement des façades avec isolation par l'extérieur devra donc répondre à des procédures encadrées par la loi ainsi qu'à des réglementations locales.



Par exemple :

- des villes comme Paris ou Lyon ont mis en place des dispositions spécifiques recommandant ou prohibant certaines techniques ;
- si l'immeuble est classé parmi les monuments historiques ou situés dans ce périmètre le projet devra obtenir l'accord des bâtiments de France.

En matière de travaux entre autres les obligations/missions du syndic sont très lourdes, des erreurs ou des négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences importantes.

Avant de commencer les travaux, la copropriété doit obligatoirement souscrire une assurance Dommages ouvrage. Depuis de nombreuses années et sans relâche, Verspieren vous accompagne dans vos souscriptions en vous proposant des produits d'assurance adaptés en fonction de vos travaux. Si la typologie des travaux engagés (ravalement avec isolation, piochement, imperméabilisation) relève de l'obligation d'assurance instituée par la loi du 4 janvier 1978, la déclaration sera effectuée via notre contrat Multitravaux® (DO, CNR-TRC, RCMO)

En revanche, si les travaux consistent en un simple revêtement de peinture ou tout autres travaux non soumis à assurance obligatoire, la déclaration du chantier sera effectuée sur notre contrat garantie de bonne tenue, garantissant ainsi pour 5 ans les travaux relevant de la garantie biennale ainsi qu'une garantie tous risques chantier.

L'équipe Multitravaux®, composée de 12 personnes (production & sinistre) est là pour vous accompagner et vous conseiller.

Aurélie Merlin

01 49 64 10 63

amerlin@verspieren.com



LA GARANTIE DES DOMMAGES AUX EXISTANTS

Il s'agit du cas de figure d'un maître d'ouvrage (par exemple syndic ou administrateur de biens) qui fait réaliser des travaux neufs sur l'existant et l'existant subi des désordres du fait des travaux neufs. La question : l'assurance obligatoire Dommages ouvrage couvre-t-elle les désordres sur les existants du fait des travaux neufs ?

CE QUE DISENT LES TEXTES

Les imprécisions de la loi du 4 janvier 1978 avaient conduit à des interprétations jurisprudentielles extensives. Il est apparu nécessaire de recadrer par ordonnance certaines dispositions légales.

L'ordonnance du 8 juin 2005 définit expressément la notion de « garantie des dommages aux existants » consécutifs aux travaux neufs : « *les obligations d'assurance 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* » (Code des assurances : article L 243-1-1 II).

Le cadre juridique des existants SOUMIS à l'obligation d'assurance Dommages ouvrage obligatoire étant défini par la loi, il s'est avéré très vite essentiel de le compléter pour les existants NON SOUMIS (Dommages ouvrage facultative).

C'est ainsi que l'État et les organisations professionnelles des représentants des assureurs et des Maîtres d'ouvrage ont signé le **8 septembre 2005 une convention « de garantie dommages aux existants consécutifs à des travaux »**.

Les engagements des assureurs sont les suivants :

1. Une définition harmonisée des existants, il faut entendre, par existants, les parties anciennes de la construction existant avant l'ouverture du chantier, sur, sous, ou dans laquelle sont exécutés les travaux.
2. Une proposition systématique d'une couverture des existants comportant au minimum les garanties suivantes :
 - garantie des dommages matériels affectant les existants en répercussion des travaux neufs et les rendant impropres à leur destination ou portant atteinte à leur solidité ;
 - cette garantie couvre les coûts de remise en état des existants dans la limite d'un montant de garantie librement négocié avec l'assuré ;
 - la garantie obéit aux mêmes conditions d'application et de durée que les garanties obligatoires, telles que visées à l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
 - la procédure d'expertise et de règlement des sinistres est celle imposée par l'article A. 242-1 du Code des assurances.

CE QUE PRÉVOIT VOTRE POLICE PACK MULTITRAVAUX®

Votre police pack Multitravaux® intègre deux volets de garantie des dommages aux existants du fait des travaux neufs, l'un au titre de la garantie « TOUS RISQUES CHANTIER » et l'autre au titre de la garantie « DOMMAGES OUVRAGE ».

La définition de l'existant est la suivante : parties anciennes d'une construction existant avant l'ouverture du chantier, sur, sous, ou dans laquelle sont exécutés les travaux. Ces existants peuvent être soumis ou non à l'obligation d'assurance. Ils sont soumis dès lors qu'ils sont totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, et qu'ils en deviennent techniquement indivisibles.

TOUS RISQUES CHANTIER

Sont garantis tous dommages matériels aux travaux pendant leur exécution, avec une extension aux dommages matériels atteignant les existants lorsqu'il est établi que les dommages sont la conséquence directe de l'exécution des travaux neufs et non celle de leurs propres défauts.

Sont toujours exclus les dommages par incendie, explosion et foudre affectant lesdits existants.

Les biens endommagés sont estimés d'après leur valeur de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre, vétusté déduite.

Le montant est limité à 20 % du coût des travaux neufs avec un minimum de 15 000 € et un maximum de 220 000 €. La franchise est de 500 €.

DOMMAGES OUVRAGE

Sont garantis, pendant les dix ans suivant la réception, les dommages matériels subis par les parties de l'ouvrage existant du fait de l'exécution des travaux neufs à condition que ces dommages rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou compromettent sa solidité.

Sont également garantis les dommages immatériels résultant directement d'un dommage garanti subis par les occupants successifs des existants.

Le montant est limité à 20 % du coût des travaux neufs avec un minimum de 15 000 € et un maximum de 220 000 €.

Les capitaux sont indexés sur l'indice BT01. La franchise est de 1 000 €.

Notre équipe de spécialistes en assurance construction tant en production qu'en sinistres est à votre disposition pour toutes précisions ou compléments d'informations.

Catherine Jachet

01 49 64 11 54

cjachet@verspieren.com

TRAVAUX DE RÉNOVATION : ÉVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Comme le souligne le rapport d'activité du plan Bâtiment durable 2015 : « *Les sujets de performance énergétique ouvrent la voie à une demande croissante de sécurisation des investissements particulièrement dans le champs de l'immobilier. Les acteurs sont désormais soucieux du score énergétique de l'immeuble et veulent sécuriser leur investissement au regard des performances annoncées* ».

Les exigences issues du Grenelle de l'environnement puis des réglementations successives en matière de performance énergétique suscitent depuis plusieurs années maintenant un débat sur le caractère adapté ou non du régime de responsabilité décennale des constructeurs en cas de non-respect de ces exigences et pour prendre en charge les défauts de performance énergétique.

Et pour cause : à partir du moment où la performance d'un bâtiment ne dépend pas de la seule qualité des prestations réalisées par l'entreprise (et par suite de la qualité intrinsèque du bâtiment) mais également du comportement des occupants des locaux, l'intégration éventuelle de la notion de performance énergétique dans le champ de la garantie décennale n'est pas évidente.

Sur la base de ces constats, un projet de loi porté en juin 2013 par un groupe de travail du Plan bâtiment durable prônait une approche restrictive de la présomption de responsabilité qui visait à encadrer légalement le risque de mise en jeu de la garantie décennale des constructeurs en cas de défaut de performance énergétique.

Ces travaux prévoyaient que seule la performance énergétique « conventionnelle » pouvait intégrer la destination de l'ouvrage en présence de dommages affectant matériellement l'ouvrage ou ses éléments d'équipement, sur décision du juge et au-delà d'un seuil à définir (en fait par décret en conseil d'état qui déterminera le seuil ainsi que les modalités d'appréciation de la consommation conventionnelle dans le cadre des expertises).

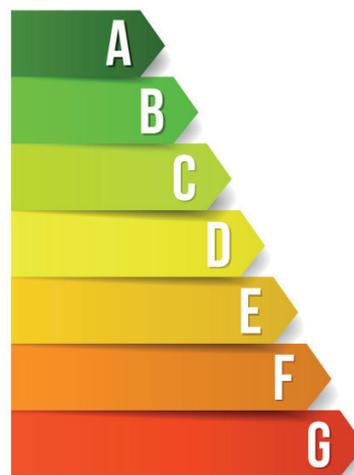
Or, s'écartant des conclusions des travaux évoqués précédemment, la loi n° 2015-992 du 17/08/15 relative à la transition énergétique pour la Croissance Verte définit les conditions dans lesquelles l'ouvrage sera, en cas de défaut de performance énergétique, jugé impropre à sa destination critère qui entraîne l'application de la responsabilité décennale.

La rédaction est la suivante : article L. 111-13-1 « *en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination mentionnée à l'article L. 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié au produit, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs, ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant* ».

En bref, la responsabilité décennale ne s'appliquera, en cas de dépassement de la consommation énergétique conventionnelle, que si l'impropriété à la destination découle cumulativement :

1. D'un dommage à l'ouvrage (éléments constitutifs ou éléments d'équipement) consécutif à une malfaçon d'exécution, d'une erreur de conception ou d'un défaut du produit.
2. Que le dommage entraîne une surconsommation énergétique.

3. Un coût exorbitant d'utilisation de l'ouvrage pour que le confort normalement espéré puisse être obtenu.
4. Une cause de non imputabilité : Les praticiens du droit devront prendre garde à ce nouvel article L. 111-13-1 du CCH. Il impose deux conditions (une faute et un dommage) assorties d'une cause d'exonération de responsabilité : le fait de la victime. Le comportement de l'occupant et victime du dommage allégué est exonératoire.



Cet article de loi comporte des notions subjectives et non définies qui donneront lieu à de nombreux commentaires et vraisemblablement à une abondante jurisprudence car la loi de transition énergétique consacre ainsi une notion jurisprudentielle aux contours incertains : « surconsommation » « coût exorbitant » « usage approprié ». La notion de dommage, la démonstration de l'usage approprié et du fait de la victime ainsi que l'analyse du coût d'utilisation ne seront pas aisées et il reviendra au juge de les examiner.

Conséquences : par suite la responsabilité civile décennale des constructeurs et/ou les garanties de la police dommages ouvrage seront vraisemblablement difficiles à mobiliser. Le risque pour les consommateurs-maîtres d'ouvrage est de se trouver privés de garantie, et pour les constructeurs d'être recherchés sur le fondement du droit commun.

Il est vraisemblable que ce nouveau texte et les délimitations qu'il apporte amèneront les assureurs à élaborer à moyen terme de nouveaux contrats pour couvrir les défauts de performance énergétique dans le cadre de nouvelles garanties facultatives.

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

L'ASSURANCE CONSTRUCTEUR NON RÉALISATEUR – CNR

La police pack Multitravaux® destinée aux syndicats d'immeubles et administrateurs de biens comprend 4 garanties, dont la **garantie responsabilité constructeur non réalisateur**. Cette garantie sécurise votre activité en vous protégeant face à l'ensemble des risques possibles non quantifiables.



Qu'est-ce que l'assurance constructeur non réalisateur ?

La responsabilité civile décennale est imputable aux constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil notamment les personnes intervenant pour la conception d'un ouvrage, comme les architectes, ou celles intervenant dans l'exécution des travaux comme les entrepreneurs ayant passé un contrat de louage d'ouvrage avec le maître d'ouvrage.

La loi prévoit également que d'autres personnes peuvent avoir la qualité de constructeur et voir leur responsabilité civile décennale recherchée alors qu'elles n'ont pas participé à la conception ou à la réalisation des travaux.

C'est le cas notamment des personnes faisant construire pour le compte d'autrui des travaux.

Toutes personnes assujetties à la responsabilité civile décennale ont une obligation d'assurance (art. L. 241-1 du Code assurances).

L'assurance de responsabilité constructeur non réalisateur permet de répondre à cette obligation d'assurance et constitue une assurance de responsabilité civile décennale.

Quel type de sinistres ?

La garantie constructeur non réalisateur peut être mise en jeu en cas de mise en cause amiable ou judiciaire sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil pour des dommages de nature décennale. Pour rappel, les dommages de nature décennale sont les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

La responsabilité civile décennale d'un constructeur peut-être recherchée dans les dix ans à compter de la réception des travaux.

Que faire en cas de sinistre ?

En cas de mise en cause amiable ou judiciaire de la responsabilité d'un constructeur non réalisateur sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, il convient de régulariser une déclaration en prenant en compte le délai de prescription décennale. **Notre équipe de spécialistes en assurance construction tant en production qu'en sinistres est à votre disposition pour toutes précisions ou compléments d'informations.**

POINT SINISTRE TRC

Suite à l'article sur l'assurance tous risques chantiers (TRC) paru dans la lettre Multitravaux® d'avril 2016, il convient de rappeler que la garantie TRC prend fin à la date de réception de l'ouvrage ou à défaut à la date prévisionnelle de réception. En cas de report de date de fin de travaux, le maître d'ouvrage doit le déclarer à l'assuré. Sans cette déclaration obligatoire, l'assuré risque un refus de garantie compte tenu de l'absence de prorogation du délai de garantie.

Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@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 et
Gilles Tuat
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

