

CONSTRUISONS

La lettre Assurance des professionnels de l'Immobilier et du Bâtiment

DÉCEMBRE 2013

Édito

Depuis 35 ans, l'assurance construction est toujours en mouvement.

Elle évolue selon les jurisprudences, l'évolution des techniques de construction et bien sûr le contexte économique.

Dans ce numéro, nous revenons sur la dernière jurisprudence concernant la garantie des éléments d'équipement dissociables et la distinction entre les équipements destinés à fonctionner ou non.

Nous vous rappelons également les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour constituer un dossier dommages ouvrage car nous rencontrons de plus en plus de sinistres pour lesquels la garantie n'est

pas acquise faute de fourniture des pièces exigées à la souscription.

Nous profitons de l'occasion pour attirer votre attention sur les nouveaux acteurs de l'assurance construction étrangers opérant en France dans le cadre de la libre prestation de service.

Si à la lecture des attestations ou contrats transmis par vos contractants ou partenaires, vous vous interrogez sur l'identité de leur assureur, nous vous invitons à une certaine vigilance.

Le bon sens revient à vérifier quelques points fondamentaux comme la solidité financière de la compagnie, l'ancienneté

dans la délivrance de garanties obligatoires, et les structures de gestion des sinistres.

Verspieren se tient naturellement à votre service pour répondre à toutes vos interrogations sur l'ensemble de ces sujets.

Toutes les équipes Construction de Verspieren vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2014 !

Vincent Couturier
03 20 45 33 92

vcouturier@verspieren.com



DÉVELOPPEMENT DURABLE



Verspieren accompagne les collectivités dans la création d'opérateurs dédiés à la rénovation énergétique

Verspieren est le premier courtier en assurances à s'être positionné sur le segment du développement durable, en créant en 2008 un département dédié, mais également en participant à des comités de réflexion du type « plan bâtiment durable » ainsi qu'en élaborant les solutions de la gamme Batigreen qui garantissent les acteurs sur la performance énergétique.

Depuis 2011, Verspieren contribue, en groupement avec Vesta Conseil&Finance, à l'organisation d'un service public local de l'efficacité énergétique. En effet, nous participons à des missions de conseil auprès de collectivités locales pour créer, à l'échelle des agglomérations ou des régions, des outils et structures permettant

de favoriser les opérations de rénovation énergétique de qualité pour les logements des habitants et pour le bâti en général.

Verspieren apporte une expertise en matière de gestion des risques et des mécanismes assurantiels pouvant être mis en œuvre dans le cadre de tels dispositifs, notamment en ce qui concerne les solutions d'assurances construction et de garanties de performance énergétique à destination des maîtres d'ouvrages.

Nous avons d'ores et déjà mené en ce sens plusieurs missions, par exemple auprès de :

– la région Ile-de-France avec le déploiement de la SEM Energies Positif ;

- la région Nord-Pas-de-Calais ;
- la Communauté d'agglomération de Grenoble ;
- la région Picardie.

Nous poursuivons ces activités qui correspondent à l'engagement fort de Verspieren en matière de développement durable, en lien avec notre volonté d'innovation pour accompagner nos clients face aux nouveaux risques.

Florent Chatelain
01 49 64 14 18

fchatelain@verspieren.com





Le sort du carrelage est scellé !

Le carrelage en tant qu'élément d'équipement dissociable de l'ouvrage non destiné à fonctionner ne relève pas de la garantie de bon fonctionnement mais du droit commun.

L'arrêt du 11 septembre 2013 de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation suscite de nombreux commentaires, voire enflamme la doctrine. Un double enseignement doit en effet être tiré de cette décision. Les juges modifient le sort réservé au carrelage en droit de la construction en faisant application du droit commun, et par la formulation générale employée, créent une nouvelle classe parmi les éléments d'équipement dissociables : les éléments n'ayant pas vocation à fonctionner. Dès lors, faudrait-il désormais et systématiquement distinguer les éléments destinés à fonctionner, soumis à la garantie de bon fonctionnement, de ceux « inertes » relevant du droit commun ?

Rappelons que le maître d'ouvrage et les constructeurs, parallèlement aux assurances obligatoires (dommages ouvrage, RC décennale) peuvent souscrire une garantie dite de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables. Bien que l'arrêt ne pose pas la question de la mobilisation des assurances, l'impact sur ces dernières est bien réel.

L'application du droit commun et non de la garantie de bon fonctionnement

Avec cet arrêt, la Cour affermit un travail de classification des désordres qu'elle érige depuis plusieurs années.

Le sujet n'est pas neutre puisque selon les classifications, tant les délais d'action sur les garanties que les modalités de preuve sont différents. En l'espèce, le droit commun étant applicable, l'action contre les constructeurs était portée à dix ans, ce qui a permis d'accueillir le recours des demandeurs au grand dam des entreprises qui avançaient que les désordres relevaient

de la garantie de bon fonctionnement déjà éteinte.

Le Code civil oppose déjà, à l'article 1792-2, les éléments « qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert » aux éléments dits « dissociables ». Le régime de droit en découlant est différent puisque les premiers bénéficient, au terme de cet article, de la présomption de responsabilité édictée par l'article 1792 (responsabilité décennale). Les seconds relèvent, en vertu de l'article 1792-3, de la garantie dite de bon fonctionnement d'une durée de deux ans à compter de la réception. Dans ce dernier cas, la couverture assurantielle n'est toutefois pas obligatoire.

Néanmoins, au-delà de cette dichotomie, la Cour de cassation avait déjà admis l'application de la garantie décennale aux désordres affectant les éléments d'équipement dissociables qui en présentent les caractéristiques. Un arrêt du 9 octobre 2013 de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, concernant des décolllements de carrelages, alimente à nouveau cette jurisprudence constante.

En l'espèce, il est en revanche question de confirmer que ce qui ne relève pas des garanties légales peut trouver une issue en droit commun. L'arrêt du 11 mars 1992 de la 3^e chambre civile, avait



lui énoncé que les désordres qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu à l'application de la responsabilité contractuelle, même s'ils relèvent d'une non-conformité au contrat. La Cour, en excluant les garanties légales, accueille donc le fondement du droit commun.

Une nouvelle classe d'élément d'équipement

L'innovation, en revanche, réside dans le choix des juges de distinguer désormais les éléments dont il n'est attendu aucun fonctionnement et les autres, qui eux, seraient destinés à fonctionner. Distinction à laquelle la cour ne prêtait que peu d'importance jusqu'à présent.

Les désordres affectant ces éléments d'équipement inertes seraient alors inexorablement soumis à l'action de droit commun, s'ils ne présentent pas les caractéristiques des désordres de nature décennale.

Certes, le dallage, la peinture, la moquette avaient déjà rejoint, par divers arrêts, cette sphère du droit. D'un point de vue assurance, il incombait à la FFSA de se prononcer par recommandation, pour chaque cas, sur la prise en compte par les assureurs au titre des garanties souscrites, des désordres évincés de la garantie de bon fonctionnement, en écartant ces jurisprudences au cas par cas.

Dorénavant, en sera-t-il de même pour le carrelage et pour tout autre élément dissociable et inerte ? Les garanties assurantielles mobilisables sont en jeu. Les assureurs laisseront-ils le contentieux au droit commun ou viendront-ils, tout de même, indemniser au titre de la garantie facultative, les désordres affectant les éléments non destinés à fonctionner ?

Ce bouleversement tire sa force dans la formulation générale exprimée par les juges. En fonction de votre activité et de la position que prendra la FFSA, une couverture « désordres intermédiaires » pourrait être souscrite. Cependant, celle-ci possède des limites, comme souvent la nécessité d'une condamnation contentieuse.

Arnaud Favorel
03 20 45 33 53
afavorel@verspieren.com



L'intérêt de souscrire la garantie des dommages en cours de travaux : la garantie Tous Risques Chantier

En cours de chantier, au début des travaux ou à la veille de la livraison, le maître d'ouvrage peut être victime du sinistre qui peut mettre en péril son opération immobilière et sa situation financière.

Il s'agit des dommages matériels accidentels dus notamment à des négligences, actes de malveillance, erreurs de conception ou de réalisation. Les exemples ne manquent pas : le dégât des eaux occasionné par une rupture de canalisation ou un robinet mal serré par une des entreprises du chantier, le feu dans un conteneur au pied du bâtiment qui noircit la façade, la tempête qui fait chuter la grue sur la structure, le vol de matériaux, de menuiseries, câbles électriques, canalisations et équipements de plomberie.

Certes, l'entrepreneur supporte tous les risques affectant l'ouvrage dont il est le gardien avant la réception. Il doit livrer l'ouvrage exempt de vices tel qu'il en a été convenu avec le maître d'ouvrage. Mais est-il capable de réparer rapidement ? A-t-il les ressources pour le faire ? Souvent il faut réparer d'urgence car l'immeuble doit être livré au plus vite. Seule la garantie Tous Risques Chantier (TRC) sera en mesure de sauvegarder rapidement les intérêts économiques du maître d'ouvrage et des entreprises y compris celle qui est responsable de l'accident qu'il faut aussi savoir protéger pour pouvoir terminer le chantier dans de bonnes conditions.

Par la rapidité d'intervention de l'assureur TRC, le maître d'ouvrage est protégé des conséquences financières d'un arrêt prolongé du chantier en attente de la réparation des dommages et des risques de défaillance d'entreprises qui ne seraient pas en mesure de réparer, d'un aléa extérieur imprévisible générateur de dommages pour les travaux, des discussions byzantines entre les constructeurs et leurs assureurs sur les responsabilités encourues.

En principe, l'assureur TRC procédera à l'indemnisation du montant des travaux nécessaires à la réparation complète des ouvrages endommagés, indépendamment

de toutes questions de responsabilité ou d'assurance personnelle des constructeurs réalisateurs, déduction faite de la franchise qui pourra être maintenue à la charge de l'entreprise responsable ou inscrite au compte prorata. **En tout état de cause, le but de ce contrat est de permettre une réparation rapide des dommages pour limiter l'impact d'un événement accidentel dans le déroulement du chantier.** De ce fait, l'assureur TRC aura vocation, même en cas de recours maintenu contre les constructeurs, à préfinancer les travaux de réparation nécessaires, puis, le cas échéant, à se retourner contre lesdits responsables et/ou leurs assureurs. Quelquefois ce recours sera impossible pour le cas des événements ayant les caractéristiques d'un événement de force majeure : catastrophes naturelles, inondations, tempêtes... ou du fait des clauses du contrat qui ne le permettent pas.

Dans le strict respect du principe indemnitaire, la garantie sera accordée à concurrence du montant total des travaux et des honoraires techniques déclarés à l'assureur au moment de la déclaration du risque. L'indemnité principale versée en réparation pourra comprendre quelques compléments annexes s'ils ont été prévus à la souscription du contrat : les frais de nettoyage, de déblais, de démolition, les frais de transport, les frais d'heures supplémentaires ou de travail de nuit, les honoraires d'expert ou des hommes de l'art (architecte, BET...), les mesures conservatoires en cas de péril imminent pour empêcher l'aggravation ou l'effondrement, et quelquefois les honoraires « d'expert assuré » au bénéfice du maître d'ouvrage

pour l'aider à trouver les solutions d'une réparation rapide et complète.

La garantie TRC garantit aussi pendant la durée des travaux les dommages matériels aux travaux neufs exécutés sur des immeubles existants ainsi que les dommages matériels subis par les parties préexistantes du fait des travaux neufs à hauteur d'un capital épuisable déterminé au moment de la souscription du contrat. Seront systématiquement exclus de la garantie aux existants les dommages dits IFE (incendie-foudre-explosion) sachant qu'il appartiendra au maître d'ouvrage de les faire couvrir par sa propre assurance multirisques immeuble.

Qui doit souscrire la garantie Tous Risques Chantier ?

Compte tenu des risques c'est l'entreprise qui a le plus intérêt à souscrire cette garantie, néanmoins c'est **principalement le maître d'ouvrage** qui la souscrit lui-même car s'il bénéficie du Code civil et de la jurisprudence, il peut rencontrer des difficultés dans l'exercice de ses recours en raison de la multiplicité des intervenants et de l'enchevêtrement des responsabilités. Dans cette hypothèse, le maître d'ouvrage agit tant pour son compte que pour celui des intervenants à l'acte de construire (architectes, entreprises...). Ceux-ci auront alors la qualité d'assurés.

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



Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter !

VERSPIEREN – Siège social
Département Construction
1, avenue François-Mitterrand
59290 Wasquehal

Tél. : 03 20 45 76 05
Fax : 03 20 45 33 90
E-mail : nregoire@verspieren.com

VERSPIEREN – Saint-Denis
Département Construction
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis

Tél. : 01 49 64 47 61
Fax : 01 49 64 13 45
E-mail : ablanc@verspieren.com



Un dossier complet synonyme d'un ouvrage bien assuré

Il vous appartient de réunir un certain nombre de pièces pour la constitution d'un dossier d'assurance Dommages ouvrage. Ces pièces permettent à l'assureur d'apprécier le risque.

Afin d'obtenir une tarification et par la suite votre contrat, vous devez faire parvenir à votre courtier en assurances :

- le questionnaire proposition dûment complété et signé ;
- un jeu de plans (masse, coupe, façades) ainsi qu'un descriptif des travaux (CCTP) ;
- le rapport initial du contrôleur technique (RICT) avec avis favorables sur l'ensemble des points examinés ;
- la convention de contrôle technique ;
- la convention de maîtrise d'œuvre ;
- le rapport du bureau d'études de sols (en cas de travaux neufs ou d'extension) ;

- le permis de construire ;
- la DOC : déclaration d'ouverture de chantier (ou le premier ordre de service en cas d'opération exemptée de permis de construire) ;
- la liste des entreprises par lot ;
- les attestations de Responsabilité Civile Décennale des différents intervenants valables à la date de la DOC ou à la date du 1^{er} ordre de service, émises par l'assureur.

Soyez vigilants : vérifiez que l'entreprise est bien assurée pour le lot pour lequel elle intervient, ainsi que la période de validité de l'attestation.

Une fois le chantier réceptionné, il convient de nous transmettre :

- les PV de réception avec PV de levée de réserves le cas échéant ;
- le rapport final favorable du contrôleur technique ;
- le coût définitif afin d'ajuster votre prime d'assurance au coût réel de la construction.

Victoire Devilder
03 20 45 76 58

vdevilder@verspieren.com



ÉVÈNEMENTS

Verspieren présent au congrès HLM 2013 de Lille



Pour la 74^e édition du congrès HLM, près de 10 000 personnes se sont retrouvées à

Lille Grand Palais. Lieu unique de débats et d'échanges autour de la politique du logement et de l'habitat social. Étaient présentes sur le stand Verspieren pour vous rencontrer et échanger à l'occasion de ce salon, les équipes :

- Construction ;
- Patrimoine-Santé et Collectivités ;
- Développement durable ;
- Automobile ;
- Collecteam ;
- Montmirail.

Au cours de ces 3 jours nous avons renforcé nos liens avec les acteurs du logement social, nous avons rencontré plus de 400 clients et organisé une conférence sur les thèmes suivants : la performance énergétique, la responsabilité des mandataires sociaux, l'assurance construction, la protection sociale complémentaire, le contrôle acoustique...

Ces sujets n'ont désormais plus de secret pour l'ensemble des participants qui ont répondu présent à notre invitation.



François Bécart
03 20 45 33 12
fbecart@verspieren.com

Nous y serons !

JOURNÉES DE LA FÉDÉRATION
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS
(FPI)

Paris – 23 et 24 janvier 2014

AMRAE

Deauville – du 5 au 7 février 2014

NORDBAT

Lille – du 26 au 28 mars 2014