

# LA LETTRE MULTITRAVAUX

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

OCTOBRE 2014

## ÉDITO

### Desserrons le carcan !

L'univers de la construction et de l'assurance construction est enserré dans un cadre de lois et de normes très rigides qui semble en bloquer la respiration et donc son développement.

Les assureurs ont participé activement à la création de ces points de blocage. Certes, pour protéger les consommateurs et imposer la recherche de la qualité, il a fallu fixer des règles contraignantes : respect impératif des DTU, des normes thermiques et phoniques, assurances RC Décennale et Dommages ouvrage rendues obligatoires assorties de sanctions pénales, encadrement systématique des chantiers par des maîtres d'œuvre, contrôle technique rendu obligatoire car imposé par les assureurs... Aujourd'hui, il n'est plus possible, hormis pour la construction de maisons individuelles peu coûteuses, de construire en toute liberté.

Verspieren, à travers son contrat Multitravaux, a décidé de rechercher des solutions en accord avec ses partenaires assureurs et à simplifier la vie des professionnels de l'immobilier.

À l'heure où il faut relancer l'économie du pays, nous avons le souci de faciliter l'activité de nos clients, d'être à leur écoute et de continuer à mieux les informer.

Bonne lecture !



**GILLES TUAL**  
 Responsable du service  
 des Maîtres d'ouvrage

## ASSURANCE CONSTRUCTION : L'ESPRIT PACK

Il y a une vingtaine d'années, Verspieren révolutionnait l'assurance travaux en inventant le pack « tout en un ». Une approche qui s'est imposée sur le marché et qui se décline aujourd'hui en trois produits.

### Pourquoi un pack ?

Pour comprendre, un petit flash-back en 1989 est nécessaire. Les syndicats d'immeubles et les administrateurs de biens, confrontés à d'importants travaux de rénovation, sont démunis face à l'assurance construction, qui s'avère très compliquée et peu adaptée au traitement d'un grand nombre de chantiers d'un faible coût.

Verspieren a alors l'idée de leur simplifier la tâche en créant un pack Multitravaux qui réunit quatre garanties : les garanties Dommages ouvrage, Tous risques chantier (qui couvrent tous les dommages matériels à l'ouvrage en cours de construction), Responsabilité civile du maître d'ouvrage (pour les dommages causés aux tiers du fait ou à l'occasion des travaux), et Responsabilité constructeur non réalisateur.

L'objectif du pack est triple : répondre à l'obligation légale d'assurance et se préserver d'éventuelles sanctions pénales, simplifier les démarches des syndicats et sécuriser leurs activités en les protégeant face à l'ensemble des risques possibles, à un prix très intéressant.

Pour les petits chantiers, le pack Multitravaux coûte deux à trois fois moins cher qu'un contrat souscrit à titre individuel.

### Quels sont les autres packs proposés par Verspieren ?

Outre l'offre Multitravaux destinée aux syndicats, Verspieren propose un pack similaire, « Multitravaux patrimoine » pour les propriétaires ou les foncières se lançant dans des travaux de nature décennale sur leurs biens immobiliers.



Un troisième pack est également proposé pour les rénovations de moindre importance (travaux de réhabilitation simple, d'entretien, petites réparations), qui ne relèvent pas de la garantie décennale et de l'obligation d'assurance visée par la loi du 4 janvier 1978 : la Garantie de bonne tenue.

### Que recouvre le pack Garantie de bonne tenue ?

Il comprend trois garanties : la Garantie de bonne tenue, l'assurance Tous risques chantier et l'assurance Responsabilité civile du maître d'ouvrage. La garantie de bonne tenue couvre, durant cinq ans à partir de la réception des travaux, tous les dommages consécutifs à un défaut de produit ou de mise en œuvre.

Bien que non obligatoire, cette assurance est une précaution utile pour parer l'éventualité de malfaçons révélées après la réception des travaux et les difficultés de recours auprès des entreprises du bâtiment.

GILLES TUAL  
 01 49 64 11 59  
 gtual@verspieren.com

# LA DÉCLARATION DE SINISTRE CONSTITUÉE

Lors de la survenance d'un sinistre, le premier réflexe de l'assuré est d'adresser à son assureur une déclaration de sinistre. Cet acte revêt un caractère important car il permet d'actionner les garanties du contrat. En matière de Dommages ouvrage, celle-ci est réglementée.

Les clauses-types, figurant dans l'annexe II de l'article A. 243-1 du Code des assurances, prévoient l'objet et le contenu que doit obligatoirement comporter le contrat d'assurance Dommages ouvrage souscrit par le maître d'ouvrage. Elles réglementent notamment les informations nécessaires à la validité de la déclaration de sinistre Dommages ouvrage. Pour qu'elle soit recevable, cette déclaration doit être réputée constituée et comporter au moins les éléments suivants :

- « • le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation ;
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement (c'est-à-dire l'année suivant la réception de l'ouvrage) au sens de l'article 1792-6 du Code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement. »

Conformément aux clauses-types, à compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de dix jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et pour demander les éléments manquants.



La constitution d'une déclaration de sinistre est très importante car les délais visés à l'article L. 242-1 du Code des assurances commencent à réception de la déclaration constituée. La réception d'une déclaration non constituée, outre qu'elle rallonge automatiquement les délais de gestion du sinistre, peut avoir des répercussions non négligeables sur la garantie d'un sinistre, notamment si le désordre survient à l'approche d'une date de prescription biennale ou décennale\*.

Il est donc nécessaire d'établir systématiquement une déclaration de sinistre constituée.

Dans le cadre d'une déclaration de sinistre adressée à Verspieren, afin de la constituer et d'optimiser sa gestion, il est impératif de nous communiquer les éléments suivants :

- copie de la déclaration de chantier validée par Verspieren dans laquelle sont mentionnés le contrat, le numéro d'aliment et l'adresse de la construction endommagée ;
- si possible le devis des travaux et/ou la facture détaillés ;
- copie du procès-verbal de réception et éventuelle liste des réserves / procès-verbal de levée des réserves ;
- date d'apparition des dommages, leurs descriptions et leurs localisations ;
- devis de réparation, si vous en disposez ;
- si la déclaration survient pendant la période de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du Code civil, la copie de la mise en demeure effectuée au titre de la garantie de parfait achèvement (courrier + copie de l'avis de réception).

## \*Déclaration non constituée et prescription.

L'envoi d'une déclaration non constituée est très important notamment lorsque la déclaration est établie à la limite de la date de prescription des garanties.

L'envoi d'une déclaration non constituée signifie pour l'assureur l'absence d'une déclaration Dommages ouvrage. Les conséquences d'une déclaration non constituée sont non négligeables.

### Voici un exemple reflétant ces termes :

Une déclaration de sinistre est envoyée un jour avant la date de prescription décennale. Ce sinistre est de nature décennale.

- La déclaration est constituée : garantie.
- La déclaration n'est pas constituée et les éléments demandés par l'assureur sont envoyés après la date de prescription : non garantie.

Il est donc très important d'envoyer systématiquement des déclarations constituées.

# LE CONTENTIEUX DE LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

Dans la lettre Multitravaux de novembre 2012, nous avons abordé un sujet fondamental en matière d'assurance décennale « **la réception des travaux** ».



Pour mémoire, la réception est définie par l'article 1792.6 du Code civil, c'est : « *L'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement* ».

La réception des travaux génère une importante et récurrente jurisprudence. Deux modèles de réception font l'objet d'un contentieux abondant de la Cour de cassation :

## La réception tacite et la réception judiciaire

Pour qualifier **la réception tacite**, les juges font application d'un **faisceau d'indices**. Voici quelques décisions :

Comme la jurisprudence l'énonce régulièrement, la réception tacite peut être déterminée par la prise de possession et du paiement intégral du prix (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mai 2013, n<sup>o</sup> 12-17983). Elle n'est pas soumise à la constatation par le juge que l'immeuble est habitable ou en état d'être reçu (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2013, n<sup>o</sup> 11-19605).

L'existence d'une retenue de garantie de 5% ou de réserves sur des désordres ne compromettant pas l'habitabilité de l'immeuble n'empêche pas la réception tacite de l'ouvrage, dès lors que le maître d'ouvrage a pris possession et payé l'essentiel du prix (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2013, n<sup>o</sup> 12-25971).

La seule prise de possession de l'ouvrage est insuffisante à caractériser la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, dans ce cas les juges ont retenu **l'absence de réception tacite** (CA Bordeaux, 6 novembre 2013, JurisData n<sup>o</sup> 2013-023287).

Également, la contestation de l'achèvement et de la bonne exécution des travaux, l'absence de règlement du solde du prix et la demande d'ouverture d'une expertise judiciaire écarte toute possibilité de réception tacite (CA Douai, 29 octobre 2013, RG n<sup>o</sup> 12/06837).

Si l'achèvement des travaux n'est pas une condition de la réception, encore faut-il, pour caractériser une réception

tacite, que la prise de possession puisse s'accompagner de circonstances illustrant une intention manifeste de recevoir les travaux. En l'espèce, cette réception correspondait davantage à un souci de démarrer une activité commerciale et d'éviter des pertes financières, alors que l'entreprise n'était pas totalement payée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 avril 2014, n<sup>o</sup> 13-16250).

**La réception judiciaire** est expressément envisagée par l'article 1792-6 du Code civil.

Il semble ressortir de la jurisprudence qu'un ouvrage ne peut faire l'objet d'une réception judiciaire que si sa réalisation est dans un état d'avancement suffisant. Voici quelques décisions :

Un ouvrage peut faire l'objet d'une réception judiciaire, dès lors qu'il est habitable (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 mars 2011, n<sup>o</sup> 10-15824).

La réception judiciaire peut être prononcée à la date du rapport d'expertise judiciaire dès lors qu'il révèle que l'immeuble était habitable au jour dudit rapport (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 novembre 2013, n<sup>o</sup> 12-29981).

Il a également été retenu par les juges que la réception judiciaire peut être fixée non pas à la date où l'ouvrage était habitable, comme il est habituellement d'usage, mais un an plus tard, à la remise des clés (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 février 2013, n<sup>o</sup> 12-14090).

Néanmoins, selon un arrêt récent de la Cour de cassation du 11 janvier 2012, des travaux inachevés ne peuvent faire l'objet d'une réception judiciaire car portant sur un immeuble ne pouvant être mis en service en raison des désordres l'affectant (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 janvier 2012, n<sup>o</sup> 10-26898).

CATHERINE JACHET

01 49 64 11 54 – cjachet@verspieren.com

## POUR MÉMOIRE

Il est important de rappeler que le mode normal de la réception de l'ouvrage est la réception expresse ou amiable.

### Notre conseil

Il vaut mieux réceptionner l'ouvrage en portant sur le procès-verbal la liste des réserves constatées (malfaçons, absences d'ouvrage, erreurs...) que de renoncer globalement à toute réception car le risque serait dans ce cas de perdre l'accès à la couverture Dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux.

En effet, la mise en jeu de la couverture Dommages ouvrage ne sera pas possible pour les désordres ayant fait l'objet de réserves mais pourra fonctionner pour les autres désordres survenant après réception ayant le caractère de « vices cachés ».

# COMMENT FONCTIONNE LA GARANTIE DOMMAGES OUVRAGE ?



La garantie Dommages ouvrage présente un caractère obligatoire. Selon la loi du 4 janvier 1978, tout propriétaire et maître d'ouvrage doit en souscrire une, avant l'ouverture du chantier, dès lors qu'il engage des travaux de construction susceptibles de subir des désordres de nature décennale, c'est-à-dire les dommages qui compromettent la sécurité des habitants ou la solidité de la construction, la rendent inhabitable ou encore impropre à une occupation normale.

Pour les désordres importants, l'assurance Dommages ouvrage garantit durant dix ans l'indemnisation rapide du maître d'ouvrage, l'assureur indemnisant le propriétaire des frais de réparation, et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité.

GILLES TUAL  
01 49 64 11 59  
gtual@verspieren.com

## SITE EXTRANET

Nous avons mis à votre intention sur le site extranet un certain nombre de fiches techniques liées à l'assurance construction.

Elles vous permettront de répondre à beaucoup de questions que vous seriez amenées à vous poser.

Nous compléterons et actualiserons régulièrement le site afin de coller toujours au mieux à l'actualité de l'assurance construction.

Si vous souhaitez voir aborder un sujet particulier n'hésitez pas à nous contacter.

Connectez-vous sur <http://gestia.verspieren.com>  
saisissez ensuite vos login et mot de passe comme suit :

LOGIN      EXNETMRT  
MOT DE PASSE      Y5Q7KCJA

 **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, Pascal Tat  
et Gilles Tual  
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse



## LA LOI ALUR ET L'OBLIGATION D'ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES

### Pourquoi diffuser une information spéciale sur le sujet ?



*Claude Delahaye, Directeur Immobilier et Construction de Verspieren, courtier en assurances :*

Il s'agit de nouvelles obligations qui génèrent des risques importants pour les professionnels en termes de conseils à leurs mandants et donc d'assurance de responsabilité civile professionnelle.

### Que disent les textes ?

*Maître Rézeau, Avocat à la Cour :*

Cette obligation d'assurance résulte de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014 qui a créé un article 9-1 dans la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété. Aux termes de cet article 9-1, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Il faut donc distinguer trois assurances distinctes :

- l'assurance RC du copropriétaire occupant ;
- l'assurance RC du copropriétaire non occupant ;
- l'assurance RC du syndicat des copropriétaires.

Cet article est d'application immédiate. Seules certaines modalités de la couverture en cas de refus d'assurance sont soumises à des décrets d'application.

### Cette obligation ne fait-elle pas double emploi avec les assurances déjà souscrites ?

*Claude Delahaye :*

Oui et non, et là est bien le problème.

- Les copropriétaires occupants sont généralement assurés par leur propre police multirisques habitation.
- Bien souvent les copropriétaires non occupants ne sont pas assurés, sauf dispositif :
  - spécifique ;
  - inclus dans l'assurance loyers impayés ;
  - inclus dans l'assurance souscrite par la copropriété s'ils ont la qualité d'assurés.

Il ne s'agit pas de produits d'assurance nouveaux, mais ces couvertures deviennent obligatoires. Qui dit obligation dit responsabilité, car l'absence de souscription de ces garanties constitue une faute qui engage la responsabilité de la personne défaillante.

### Quel est l'enjeu pour les professionnels de l'immobilier ?

*Maître Rézeau :*

Les professionnels doivent prendre en compte ces nouvelles obligations. Il leur appartiendra de souscrire ces garanties :

- pour l'administrateur de biens, au titre d'une police d'assurance propriétaire non occupant, puisque les biens sont voués à la location ;
- pour les syndicats, au titre de la responsabilité civile des syndicats.

Il n'appartiendra pas aux syndicats de se substituer aux copropriétaires occupants, leur mandat ne portant pas sur la gestion des lots privatifs occupés par leurs propriétaires.

Ces nouveaux contrats d'assurance créent donc de nouvelles obligations pour les professionnels susceptibles d'engager leur responsabilité.

### Concrètement, que faire ?

*Claude Delahaye :*

Ad minima, donner une information aux syndicats sur leurs obligations avec la difficulté pour ces derniers de trouver facilement des solutions sur le marché de l'assurance. L'autre voie est de mettre à leur disposition une offre d'assurance sous la forme d'une campagne les invitant à souscrire une assurance.

### La loi ALUR prévoit-elle d'autres assurances ?

*Claude Delahaye :*

Oui, celle de la RC du Conseil syndical, et il convient de demander aux assureurs MRI de la prévoir dans le contrat multirisques immeuble.

*Maître Rézeau :*

Oui, indirectement celle pesant sur l'administrateur de biens de souscrire pour le compte du locataire une assurance des risques locatifs s'il ne justifie pas de celle-ci.

En effet, au-delà de la mesure phare qui consiste à contraindre les propriétaires non occupants à assurer leurs biens et la responsabilité civile qui découle de leur qualité de copropriétaire, la loi ALUR renforce les obligations d'assurance afin d'éviter une absence de garantie et de situations préjudiciables qui ne pourraient être financièrement couvertes par les personnes concernées. C'est également pour éviter ce défaut de couverture que la loi ALUR autorise désormais le bailleur à assurer les risques locatifs au lieu et place du locataire défaillant.

### Que faire ?

*Claude Delahaye :*

Il faudra également mettre en place des garanties en cas de non fourniture des attestations d'assurance par le locataire. À ce stade, nous travaillons à l'élaboration de cette garantie.