

LA LETTRE MULTITRAVAUX

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

DÉCEMBRE 2013

ÉDITO

Les travaux de réhabilitation entrepris sur les immeubles gérés par les professionnels, syndicats ou administrateurs de biens nécessitent, en plus des garanties relatives aux travaux neufs, que soient souscrites les extensions de garanties pour les dommages aux existants. Par existants, on entend les parties anciennes d'une construction existante avant l'ouverture du chantier, sur, sous ou dans laquelle sont exécutés les travaux neufs.

En dommages ouvrage, devra être garantie pendant les dix ans suivant la réception des travaux neufs, la réparation des dommages matériels subis par les parties de l'ouvrage existant, du fait de l'exécution des travaux neufs à conditions que ces dommages rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou porte atteinte à sa solidité.

En tous risques chantier, seront garanties, au cours des travaux, les conséquences dommageables directes de l'exécution des travaux neufs aux existants et non des propres défauts des parties anciennes.

La garantie des dommages aux existants participe à la nécessaire protection des maîtres d'ouvrages. C'est pourquoi nous avons consacré ce numéro à ce sujet complexe qui demande pour être parfaitement compris des développements théoriques ou juridiques qui en définiront la nature et la portée.



GILLES TUAL

Responsable du service des maîtres d'ouvrage

LA GARANTIE DES DOMMAGES AUX EXISTANTS : À QUOI ÇA SERT ?

L'entreprise Tapautour a été retenue par la copropriété pour changer les menuiseries extérieures de l'immeuble. Un ouvrier distrait ou brutal arrache un morceau du mur avec le dormant de la fenêtre sur laquelle il travaille. Les travaux se passent bien mais, quelques années plus tard, la façade de la résidence se fissure à partir des angles des menuiseries...

Tous les travaux que vous êtes amenés à programmer et à faire exécuter dans le cadre de votre mandat de syndic sont de fait des travaux dits « sur existants ».

Si certains ne présentent pas un grand risque au regard de la copropriété (travaux de rénovation intérieure, remise en peinture des façades, des volets...), d'autres peuvent mettre en péril la solidité générale de l'immeuble (reprise de fondations, travaux sur structure ou étanchéité).

C'est pourquoi notre offre Multitravaux intègre deux volets de garantie des dommages aux existants du fait des travaux neufs.

L'un, au titre de l'assurance tous risques chantier, a pour objet de vous prémunir contre les dommages accidentels causés à l'immeuble par les entreprises pendant les travaux.

L'autre est associé à la garantie dommages ouvrage et garantit pendant 10 ans les dommages subis par les parties préexistantes de la construction, trouvant leur origine dans les travaux

neufs, tel que l'apparition de fissures traversantes ou infiltrantes survenant quelques années après des travaux sur les structures existantes (et non pas du fait de la vétusté ou d'un vice propre de la copropriété).



Bien entendu, s'agissant de garanties complémentaires, le montant accordé est limité à 20% du montant des travaux réalisés, sans pouvoir excéder 150 000€ et est assortie, en tous risques chantier seulement d'une franchise de 500€.

VÉRONIQUE SAMSON

01 49 64 11 58 – vsamson@verspieren.com

HISTORIQUE JURIDIQUE DE LA NOTION DE L'EXISTANT ET ASSURANCE DES DOMMAGES AUX EXISTANTS

Un bref rappel de l'évolution jurisprudentielle antérieure à l'ordonnance du 8 juin 2005 est nécessaire dès qu'est évoqué les dommages aux existants. En effet, un dommage de nature décennale à l'ouvrage neuf peut, par répercussion affecter une partie d'ouvrage existant. On entend (classiquement) par « existants » les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier, et sur, sous, ou dans lesquelles sont exécutés les travaux.



Il faut distinguer l'existant des ouvrages avoisinants qui sont des biens immobiliers à proximité du chantier sur lequel le constructeur n'intervient pas.

La jurisprudence, toujours dans un souci de préserver l'indemnisation des victimes, a opéré une interprétation extensive de la loi du 4 janvier 1978.

Plusieurs arrêts dès 1989 ont été rendus sur les existants, toutefois, la première étape, en quelque sorte fondatrice, aura été **l'arrêt Sogebor** (cass. civ. 3^e du 30 mars 1994 n° 92-11.996) qui a considéré que si les désordres portent à la fois sur des parties neuves et sur des parties anciennes qui leur sont indissociables, l'ensemble est soumis à la garantie décennale.

La seconde phase a été **l'arrêt Chirinan** (cass. civ. 1^e du 29 février 2000 n° 97-19.143) les juges ont estimé que les dommages aux existants causés par des travaux, effectués sur une partie nouvelle, étaient couverts par l'assurance obligatoire en matière de responsabilité décennale quand bien même les ouvrages neufs étaient totalement distincts et parfaitement dissociables des ouvrages existants.

Cet arrêt avait à l'époque suscité de vives réactions de la part des assureurs « construction » dans le sens où la profession en déduisait qu'une telle solution créait un déséquilibre économique dans l'obligation d'assurance.

L'arrêt Espace Brotteaux (cass. civ. 3^e du 31 octobre 2001 n° 99-20046) a également validé la mise en œuvre de l'assurance de RC Décennale au motif que les travaux de rénovation constituaient un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil et que les désordres rendaient l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination, alors même que les désordres affectaient la toiture de l'ouvrage rénové et que les travaux n'avaient pas porté sur cette partie de l'ouvrage originaire.

L'ordonnance du 8 juin 2005 a mis un terme à cette dérive partielle jurisprudentielle en « stoppant » la jurisprudence Chirinan ainsi que celle Espace Brotteaux. C'est ainsi que l'ordonnance a expressément prévu que « 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 » (Codes des assurances : article L. 243-1-1).

Deux conditions sont donc nécessaires pour l'assujettissement à l'obligation d'assurance décennale. Il faut que :

- les existants soient totalement incorporés dans l'ouvrage neuf ;
- cette incorporation totale les rende techniquement indivisibles des ouvrages neufs.

Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, un arrêt rendu le 5 juillet 2006 dit **arrêt Merrel** (cass. civ. 3^e n° 05-16277) a semble-t-il stabilisé la situation.

La cour de Cassation a jugé que l'assureur en responsabilité décennale du constructeur, ou l'assureur dommages ouvrage, est en garantie dès lors que les existants et les travaux neufs sont indissociables d'une part et d'autre part que ce sont les travaux neufs qui sont la cause des désordres affectant les parties anciennes, et pas la vétusté des dites parties anciennes.

L'article L. 243-1-1 du Code des assurances a conduit les pouvoirs publics à signer avec les assureurs et les maîtres d'ouvrage une convention de garantie de dommages aux existants consécutifs à des travaux neufs.



Engagements des assureurs dans le cadre de la convention entre l'État, les assureurs et les maîtres d'ouvrage

Cette convention, signée le 8 septembre 2005, s'applique aux chantiers ouverts postérieurement à cette date.

Une définition harmonisée des existants est adoptée : 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.

Les assureurs proposeront systématiquement 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, après application d'une franchise, et dans la limite d'un montant de garantie, librement négociés avec l'assuré. L'estimation de la valeur des existants incombe à l'assuré. Il peut demander que la garantie ne s'applique qu'à une partie des existants ;
- 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.

Enfin, la convention prévoit la mise en place d'une instance de régulation, chargée de veiller à la bonne application de ce dispositif conventionnel et de trouver une solution aux éventuels problèmes de souscription ou de sinistre. Cette instance est composée de représentants des signataires de la convention. Elle peut être saisie tant lors d'un refus de délivrance de la garantie « existants », qu'à l'occasion de difficultés survenant lors du règlement d'un litige mettant cette garantie en jeu. Le secrétariat de cette instance est assuré par GCA : 11, rue de la Rochefoucauld – 75009 Paris.

Votre contrat d'assurance Multitravaux pour les travaux privatifs

Dans une copropriété, le syndic est détenteur du contrat dommages ouvrage de l'immeuble et se charge de la déclaration d'assurance pour tous les travaux relevant de la garantie décennale portant sur les parties communes.

Vos copropriétaires réalisent de plus en plus fréquemment des travaux dans leurs appartements (ouverture mur porteur...) relevant de cette obligation d'assurance dommages ouvrage.

En tant que professionnel de l'immobilier, il vous appartient de leurs rappeler que cette assurance est obligatoire même si l'entrepreneur qui intervient dispose d'une garantie décennale.

Vous avez la possibilité de leur faire bénéficier, pour leur être agréable, de votre contrat pour ces travaux privatifs mais il s'agit tout de même d'une dérogation qui vous oblige malgré tout au respect de certaines règles tant en production que dans la gestion de sinistres éventuels.

- vous devez compléter et signer le bordereau de déclaration en indiquant « agissant pour le compte de M et Mme... » ;
- l'intégralité de la prime d'assurance doit être réglée par le copropriétaire qui réalise des travaux privatifs ;
- nous vous conseillons pour limiter tous litiges de faire établir un constat d'huissier dans l'appartement avant travaux (une sorte d'état des lieux) qui indiquera le risque éventuel en fonction des travaux sur l'existant ;
- vous devez dans les mêmes conditions que pour les travaux sur parties communes nous transmettre les procès-verbaux de réception.

Ce type de souscription doit rester une dérogation à votre contrat, n'hésitez pas à solliciter l'équipe Multitravaux pour toutes vos questions.

AURÉLIE MERLIN

01 49 64 10 63 – amerlin@verspieren.com

LE MÉDIATEUR D'ASSURANCES : UN PERSONNAGE MÉCONNU

L'assurance est un outil nécessaire pour couvrir les risques personnels ou professionnels. Toutefois, il s'agit d'un domaine à la source de bien des litiges. Afin de trouver une solution amiable, tout consommateur d'assurances a un recours possible, via un personnage méconnu, appelé « le médiateur d'assurance » de la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA).

Le médiateur d'assurances de la FFSA, intervient pour les litiges concernant des sociétés d'assurances. Cette fonction existe depuis 1993. Il est nommé par un conseil composé du président de l'Institut National de la Consommation, du Président du Comité Consultatif du Secteur Financier et du Président de la FFSA. Il peut être saisi par les consommateurs d'assurances et les assureurs avec l'accord des assurés. Il intervient en toute indépendance pour régler les litiges entre assureurs et consommateurs d'assurances.

Par exemple, un membre du conseil syndical d'une copropriété a sollicité l'avis du médiateur pour régler un litige relatif à un sinistre dommages ouvrage. La réclamation portait en cours de travaux, sur des prestations non effectuées par l'entreprise. La compagnie d'assurances a effectué un refus de prise en charge au motif que la preuve de la résiliation du contrat de louage d'ouvrage n'avait pas été apportée. Le demandeur à la médiation soutenait que la sommation de reprise des travaux envoyée à l'entreprise justifiait la résiliation du contrat de louage d'ouvrage. Après étude des éléments du dossier, le médiateur a confirmé la position de l'assureur mais a préconisé au demandeur l'envoi d'une lettre recommandée à l'entreprise confirmant que la sommation était restée sans suite et que dès lors, le contrat de louage d'ouvrage était résilié. Dans cette affaire, le recours au médiateur a été bénéfique tant à l'assureur qu'au demandeur en permettant de débloquer une situation qui aurait été à terme conflictuelle.

Modalités de saisine du médiateur d'assurances et procédure

➤ Le médiateur d'assurances peut être saisi par le consommateur d'assurances ou par la société d'assurances mais doit obtenir l'accord de l'assuré.

➤ Le médiateur d'assurances peut être saisi sous certaines conditions :

- épuisement des voies de réclamation auprès de la société d'assurances : le médiateur d'assurances ne peut être saisi que si les voies de réclamation auprès de la société d'assurances n'aboutissent pas auprès des interlocuteurs habituels et auprès du service client de la société d'assurances ;
- absence de procédure judiciaire : le médiateur d'assurances intervient uniquement pour trouver une issue amiable au litige.

Si les conditions sont réunies, le médiateur d'assurances peut être saisi.

➤ Le médiateur d'assurance doit être saisi par lettre recommandée avec accusé de réception et doit obtenir les éléments nécessaires à la bonne étude du litige.

Les éléments à fournir impérativement sont les suivants :

- nom de la société d'assurances objet du litige ;
- dates des principaux événements à l'origine du litige ;
- les décisions ou réponses de la société d'assurances qui sont contestées ;
- numéro du contrat d'assurances et du dossier en cas de sinistre ;
- copie de l'ensemble des échanges avec la société d'assurances justifiant notamment que l'ensemble des procédures internes de règlement des litiges à la société d'assurances sont épuisées.

➤ Le médiateur d'assurances, dès réception de l'intégralité des pièces nécessaires à l'instruction du litige, a un délai de trois mois pour rendre un avis conformément à la charte FFSA.

Il est à noter que son avis peut être suivi par l'ensemble des parties mais cet avis ne retire en aucun cas les droits des demandeurs de saisir les tribunaux.

➤ Les coordonnées du médiateur FFSA sont les suivantes :

Le Médiateur de la FFSA

BP 290

75425 Paris Cedex 09

Fax : 01 45 23 27 15

le.mediateur@mediation-assurance.org

PASCAL TAT

01 49 64 11 53 – ptat@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 : Eric Michelin
Comité de rédaction : Catherine Jachet,
Aurélien Merlin, Véronique Samson, Pascal Tat et Gilles Tual
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

