

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

AVRIL 2016

ÉDITO

Nos contacts permanents avec les professionnels de l'immobilier nous confirment à la fois la complexité de plus en plus grande de l'environnement juridique et la nécessité de vous apporter toujours plus de conseils.

Les travaux occupent une part importante des budgets relatifs à la gestion des biens. De fait, ils sont aussi souvent source d'incompréhension et de litiges. C'est pourquoi pour vous aider à minimiser ces risques, ce numéro de *La lettre Multitravaux* vous propose un éclairage théorique et pratique sur la levée des réserves à la réception facilitée par le dispositif réglementaire mis à la disposition des maîtres d'ouvrage. Dans le même temps, deux autres points importants sont abordés : l'utilité de la souscription d'une couverture tous risques chantier pour se préserver d'un sinistre survenant pendant le chantier, ainsi qu'un focus sur les conséquences pénales de la non souscription de l'assurance obligatoire Dommages ouvrage instaurée par la loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta.

Pour 2016, Verspieren maintient le cap de la qualité, de la stabilité des primes, de la technicité qui sera partagée avec vous et par la formation de vos équipes aux techniques de l'assurance construction.


GILLES TUAL

 Responsable du service
des maîtres d'ouvrage

LES CONSÉQUENCES DE LA NON SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

La loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, a instauré une obligation d'assurance imputable au maître d'ouvrage lorsqu'il réalise des travaux constituant un ouvrage.

Cette obligation est prévue à l'article L. 242-1 du Code des assurances : « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.* »

En qualité de mandataire des copropriétaires, les syndicats doivent souscrire cette assurance Dommages ouvrage. Les conséquences de la non souscription de l'assurance obligatoire sont parfois méconnues mais sont dissuasives. En cas d'inobservation de cette obligation, les personnes morales, comme les syndicats, peuvent être sanctionnées **d'une peine d'emprisonnement de 6 mois et/ou d'une amende de 75 000 euros.**

Ces sanctions sont généralement très peu soulevées par le gouvernement. Néanmoins, les victimes peuvent évoquer ces sanctions. Ainsi, un syndic a été condamné suite à une plainte d'un copropriétaire parce qu'il avait omis de souscrire cette assurance obligatoire (CA Paris, 25 mars 1988 confirmé par cass. crim, 30 mars 1989).

Outre ces condamnations pénales, les syndicats peuvent également être tenus responsables civilement lorsqu'ils ne proposent pas à l'assemblée générale la souscription d'une assurance Dommages ouvrage (cass. civ. 3^e, 4 avr. 2001).

Afin d'éviter l'application de ces sanctions, il est nécessaire de proposer systématiquement à la copropriété la souscription d'une assurance Dommages ouvrage lorsqu'il est prévu des travaux constituant un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

VERSPIEREN À VOTRE ÉCOUTE

Les équipes dédiées de Verspieren sont à votre disposition pour vous conseiller au mieux dans vos démarches de souscription d'assurances Dommages ouvrage.

Notre produit Multitravaux® permet de répondre à l'obligation d'assurance prévue à l'article L. 242-1 du Code des assurances et va au-delà en permettant de couvrir d'autres risques liés aux travaux assurés en cours de chantier (tous risques chantier/ responsabilité civile maître d'ouvrage) et après réception des travaux (responsabilité décennale constructeur non réalisateur...).

PASCAL TAT
01 49 64 11 53
ptat@verspieren.com

L'ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER - TRC

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

Qu'est-ce qu'une assurance tous risques chantier ?

En cours de chantier, au début des travaux ou à la veille de la livraison, le maître d'ouvrage n'est pas à l'abri d'un sinistre qui peut mettre en péril l'ouvrage en cours de construction.

Le but du contrat tous risques chantier est de permettre une réparation rapide des dommages pour limiter l'impact d'un événement accidentel dans le déroulement du chantier. Il s'agit des dommages matériels accidentels dus notamment à des négligences, actes de malveillance, erreurs de conception ou de réalisation.

Ses principales caractéristiques sont :

- d'être une « tous risques sauf... » : ce qui signifie que le contrat garantit tous les événements sauf ceux figurant aux exclusions ;
- d'être temporaire : la durée des travaux par chantier ne doit pas excéder 18 mois ;
- d'être une assurance de chose : c'est-à-dire que le contrat couvre le bien assuré ;
- d'assurer tous les intervenants aux travaux (architecte, entreprise...), sans recherche de responsabilité.

La garantie s'arrête à la date de réception formelle ou tacite (prise de possession ou mise en service) de l'ouvrage telle que déclarée à la souscription du contrat. En cas de report de la date de fin de travaux, le maître d'ouvrage devra le déclarer afin d'ajuster la durée des garanties.



Quel type de sinistres ?

Les exemples de sinistre ne manquent pas : le dégât des eaux occasionné par une rupture de canalisation ou un robinet mal serré par l'entreprise, 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...

Ou bien encore, lors de travaux de rénovation de la toiture en zinc d'un immeuble pour lesquels l'entreprise pose des bâches de protection en prévision d'éventuelles intempéries durant un week-end prolongé, les bâches s'envolent et occasionnent des infiltrations d'eau dans plusieurs appartements.

Et aussi l'incendie qui est fréquemment la cause principale des sinistres en cours de chantier, à la suite d'un mégot mal éteint, d'une soudure mal réalisée ou encore de matériels électriques placés trop près de matériaux. **Une précision, toutefois, l'incendie dans l'existant n'est pas couvert.**

Comment déclarer un sinistre ?

- La déclaration de sinistre TRC peut être faite par le maître d'ouvrage ou toute autre personne ayant la qualité d'assuré au contrat.
- Celle-ci peut être effectuée par tout moyen (courrier recommandé, mail, fax, imprimé de déclaration...) et ce au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant la date à laquelle l'assuré en a eu connaissance.
- Pour les sinistres mettant en jeu la garantie « vol », le délai de déclaration est ramené à 48 heures et la déclaration de sinistre doit être accompagnée d'une copie du récépissé du dépôt de plainte.
- Il convient de vérifier si le sinistre n'est pas inférieur au montant de la franchise contractuelle.
- Si le sinistre est supérieur à la franchise contractuelle, ou que l'assuré n'en connaît pas l'importance financière, notre cabinet déclarera le sinistre à l'assureur et veillera à la désignation rapide d'un expert.
- Cette déclaration de sinistre doit être constituée :
 - de la copie du bordereau de déclaration de chantier validé par Verspieren ;
 - l'indication des mesures conservatoires prises en cas d'urgence ;
 - la copie du récépissé de dépôt de plainte, le cas échéant ;
 - ainsi que toutes les pièces et informations susceptibles de concerner le sinistre.

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

RÉSERVES À LA RÉCEPTION

DEUX LEVIERS FACILITATEURS : LA RETENUE DE GARANTIE ET L'ARTICLE 1792.6 DU CODE CIVIL

La réception des travaux est expressément définie par l'article 1792.6 du Code civil. La réception est l'acte par lequel le maître d'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 judiciairement.

Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement c'est-à-dire que les constructeurs doivent être présents ou convoqués aux opérations de réception. La réception sans réserves vaut acceptation des vices que le maître d'ouvrage a pu constater. Elle libère l'entreprise car elle vaut quitus pour la qualité et la quantité de travail.



Pour ce qui concerne la levée des réserves notées par le maître d'ouvrage dans le procès-verbal de réception des travaux, dans la plupart des cas elle se fera amiablement. L'entreprise exécutera avec plus ou moins de célérité les travaux qui permettront la levée des réserves.

Cependant, dans d'autres cas, la levée des réserves nécessitera la mise en jeu de pratiques coercitives :

1. Pour protéger le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise réalisation de la construction prévue au contrat, la loi du 16 juillet 1971 n° 71-584 (loi d'ordre public) met à sa disposition un système de retenue de garantie qui peut être mis en œuvre par le maître d'ouvrage sur les paiements des acomptes réclamés par l'entrepreneur.

Ainsi l'article 1 stipule : « les paiements des acomptes sur la valeur définitive des marchés de travaux privés visés à l'article 1779-3 du Code civil peuvent être amputés d'une retenue égale au plus à 5% de leur montant et garantissant contractuellement l'exécution des travaux, pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître d'ouvrage ».

Cette retenue de garantie vise donc la levée des réserves faites à la réception et figurant sur le procès-verbal qu'il s'agisse de travaux mal exécutés ou d'une inexécution par l'entrepreneur de son obligation de réaliser l'ouvrage contractuellement promis. Elle ne peut viser d'autres réclamations.

Le maître d'ouvrage doit déposer entre les mains d'un consignataire une somme égale à la retenue effectuée, sauf si l'entrepreneur fournit pour un montant égal une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier agréé. En pratique, la somme est le plus souvent conservée par le client.

À l'expiration du délai d'une année à compter de la réception, avec ou sans réserves, la caution est libérée ou les sommes consignées automatiquement reversées à l'entrepreneur si le maître d'ouvrage n'a pas notifié par lettre recommandée avec accusé de réception son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur.

2. Parallèlement coexiste pendant l'année qui suit la réception des travaux le dispositif visé par l'article 1792-6 du Code civil « la garantie de parfait achèvement ». Ce dispositif juridique réaffirme que la garantie contractuelle de l'entrepreneur demeure pendant l'année qui suit la réception et qu'il doit remédier :

- à tous les désordres apparents et/ou défauts de conformité (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé) qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal de réception quel que soit leur degré de gravité (ex. : désordres esthétiques) ;
- à tous les désordres ou malfaçons pouvant apparaître au cours de l'année suivant la réception à condition qu'ils aient été signalés par le maître d'ouvrage par voie de notification écrite (ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage).

La réparation en nature est due par le seul entrepreneur qui a réalisé les travaux de construction à l'exclusion des autres constructeurs ou intervenants.

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise, ou s'il ne les a pas exécutés dans les délais, la loi autorise le maître d'ouvrage à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante. Le maître d'ouvrage pourra aussi faire l'avance des fonds et ensuite assigner l'entrepreneur défaillant en remboursement.

De plus, l'article L. 242-1 du Code des assurances dispose que « l'assurance [Dommages ouvrage] mentionnée au premier alinéa de cet article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil », avec cependant la particularité que la garantie Dommages ouvrage permet, avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, le paiement des réparations nécessaires lorsqu'après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

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

LA LOI DU 4 JANVIER 1978 DITE LOI SPINETTA

À chaque page de nos lettres Multitravaux nous vous parlons de la loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta.

Qui se cache derrière ce nom ?

Adrien Spinetta est né dans la Creuse en 1908, ingénieur général des ponts et chaussées, président de la commission interministérielle.

Son père, Cyrille Spinetta, qui dirigea la verrerie ouvrière d'Albi, était un ami de Jean Jaurès.

Adrien Spinetta travailla en 1947 pour la commission nationale d'études du plan Marshall, et ensuite pour plusieurs ministères notamment au ministère de la reconstruction et au logement au cours des gouvernements Guy Mollet et Maurice Bourgès-Maunoury (1956-1957).

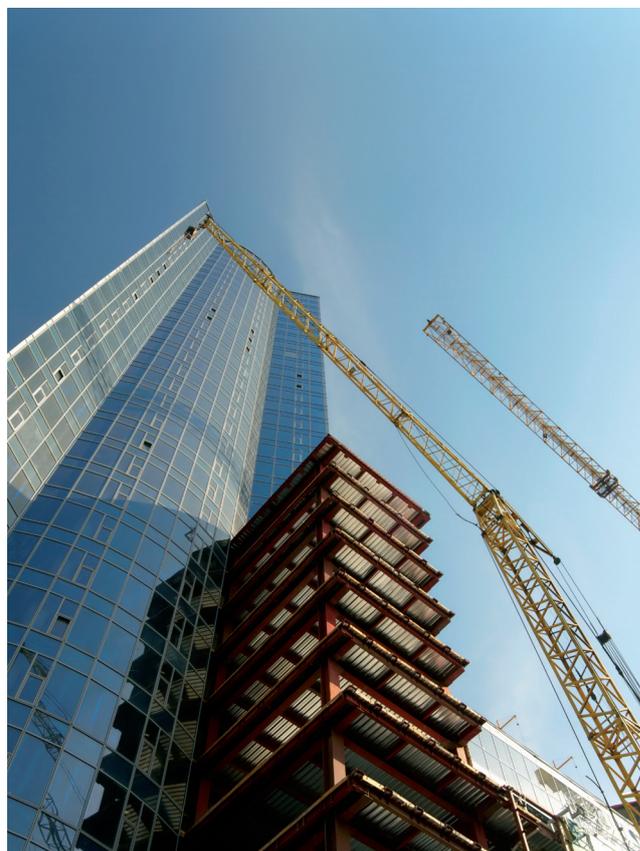
En octobre 1974, sous le Gouvernement de Raymond Barre, l'État met en place une commission interministérielle présidée par Adrien Spinetta pour analyser l'ensemble des problèmes d'assurance et proposer de véritables réformes.

Il fut l'inspirateur, puis l'ardent défenseur, de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, loi qui porte aujourd'hui son nom.

Cette loi est une loi française, source principale du droit positif en matière de responsabilité des constructeurs, de contrôle technique et d'assurance construction.

Adrien Spinetta est décédé le 12 juin 1998 dans sa quatre-vingt-dixième année.

CATHERINE JACHET
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com



VOS DÉCLARATIONS DE SINISTRES

Pour toute nouvelle déclaration de sinistre Dommages ouvrage «papier», nous vous conseillons d'inscrire en objet de votre courrier : déclaration sinistre Dommages ouvrage, afin d'éviter que votre déclaration soit mal orientée.

Vous pouvez également nous transmettre vos déclarations de sinistre par e-mail à l'adresse suivante: declamrt@verspieren.com, en nous précisant impérativement vos coordonnées postales.

SYLVIE WOZNIAK
01 49 64 11 91 – swozniak@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, Sylvie Wozniak, Pascal Tat et Gilles Tuat
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

