

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

SEPTEMBRE 2017

ÉDITO

L'évolution technologique de la construction n'est jamais sans risque.

Avec les nouveaux objectifs du Grenelle de l'Environnement, l'amélioration des performances énergétiques est devenue un enjeu central de la construction. Pour réduire la consommation énergétique des copropriétés, les lois Grenelle et Alur ont mis en place un dispositif simple fondé sur un double objectif : d'une part connaître mieux son immeuble au regard des objectifs de consommation d'énergie et d'autre part, réaliser des travaux pour y parvenir.

Parallèlement, la modernisation de l'habitat par l'incorporation de processus électroniques «le logement connecté» a pour objectif la gestion des énergies et l'exploitation à distance du logement dans le but d'améliorer la qualité de la vie, le confort et le bien être des habitants.

Certes, la loi Spinetta a prévu des garanties d'assurances pour protéger les maîtres d'ouvrage, mais ce n'est pas si simple. Comment répondre par l'assurance au non-respect des objectifs de performance énergétique ? Comment solutionner le mauvais fonctionnement des équipements connectés qui peuvent rendre l'ouvrage impropre à sa destination ?

Nous verrons ces sujets dans la présente lettre.

Bonne lecture !

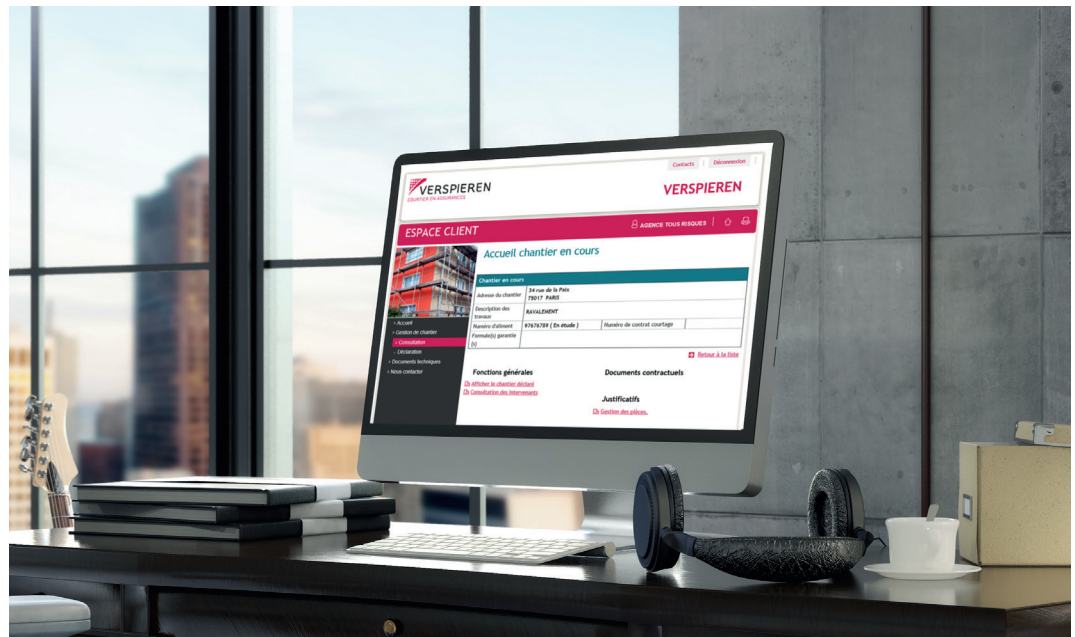


Gilles Tual

01 49 64 11 59

gtual@verspieren.com

ASSURPRO : LA NOUVELLE PLATEFORME DE DÉCLARATION EN LIGNE MULTITRAVAUX® EST OUVERTE DEPUIS LE 1^{ER} MARS 2017 !



Le site extranet Verspieren vous offre désormais la possibilité de souscrire intégralement vos déclarations de chantiers Multitravaux® en ligne, en seulement quelques minutes !

Des démarches simplifiées, une souscription rapide, un parcours simple et entièrement sécurisé et surtout un délai de réponse très rapide.

Vous pouvez déclarer vos chantiers, suivre leur avancement, éditer vos pièces contractuelles, consulter l'historique de vos souscriptions et également avoir accès à des documents techniques intéressants.

Connectez-vous sur le site :
<http://assurpro.verspieren.com>

Notre équipe est à votre disposition pour répondre à vos questions ou pour vous adresser vos codes d'accès et le guide utilisateur soit par téléphone, soit par mail à l'adresse suivante :
production.mrt@verspieren.com

Avec cette solution, n'hésitez plus ! Combinez un gain de temps et simplifiez vos démarches !

Nathalie Chicoisne
 01 49 64 11 57
nchicoisne@verspieren.com

RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS ET DOMMAGES OUVRAGE

Logements connectés, comment répondre à leur sinistralité ?

Les promoteurs immobiliers commencent à commercialiser un habitat nouvelle génération destiné à être plus intelligent, plus confortable à vivre, plus économique. Aujourd'hui les logements connectés deviennent une réalité de notre environnement. Bienvenue à l'ère du logement « connecté » !

L'immeuble « connecté » se caractérise par le pilotage centralisé de nombreuses fonctions via une application installée sur un Smartphone à partir duquel on pourra augmenter la température de l'appartement, éteindre ou allumer à distance les appareils électriques, actionner les volets roulants, la ventilation...

Le premier objectif est la bonne gestion du logement par la réalisation d'économies d'eau, de gaz, d'électricité tout en améliorant le confort. Le second concerne la sécurité des biens et des habitants. Ainsi il sera possible de verrouiller-déverrouiller à distance sa porte-palière, d'éclairer son logement, de consulter à distance son visiophone lorsque quelqu'un se présente à la porte, ou d'actionner ses caméras de surveillance...



Au-delà du simple logement, c'est l'immeuble entier qui pourra être connecté pour améliorer la gestion des énergies et son exploitation. De nombreux promoteurs ou bailleurs sociaux prévoient déjà d'organiser au sein des halls d'immeuble des casiers sécurisés et réservés à distance qui serviront à réceptionner des livraisons ou des achats commandés sur Internet. D'autres ont équipé certains de leurs immeubles de systèmes d'arrosage automatiques réglés sur les conditions climatiques, de chaudières et compteurs ou ascenseurs connectés pour plus facilement détecter un dysfonctionnement dans l'immeuble (pannes d'ascenseur, fuite d'eau...) et informer immédiatement les réparateurs et les habitants par un message.

COMMENT SERONT GARANTIS CES ÉQUIPEMENTS ?

À côté des garanties contractuelles, les assurances construction traditionnelles seront mobilisées pour solutionner les sinistres qui surviendront au cours des années postérieures à la réception.

Il s'agira des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil. La garantie Dommages ouvrage est parfaitement dimensionnée pour répondre aux défaillances des objets connectés.

C'est essentiellement la garantie de bon fonctionnement prévue par l'article 1792.3 du Code civil (biennale) qui pourra être mobilisée en raison du dysfonctionnement des éléments d'équipement dissociables rendus inaptes à assurer leur mission. L'élément dissociable est celui dont la dépose, le démontage ou le remplacement peut s'effectuer sans détérioration, enlèvement de matière de l'ouvrage, comme par exemple les interphones, chauffe-eaux, ballons d'eau chaude, volets roulants... La durée de la garantie est de deux années après la réception des travaux.

Par ailleurs, la défaillance de ce type d'équipements électroniques peut entraîner une impropreté à destination de l'ouvrage, par exemple la panne d'un élément connecté relatif au chauffage, à la sécurité des personnes peut aboutir à la mise en jeu de la responsabilité décennale des installateurs concernés qui devront donc se considérer comme des constructeurs soumis à la responsabilité décennale au sens de l'article 1792-1 du Code civil. Ils devront donc être assurés en RC décennale pour le chantier considéré. Attention ! L'assureur Dommages ouvrage qui sera amené à préfinancer les travaux de réparation pourra le cas échéant exiger des installateurs-constructeurs la fourniture d'attestations d'assurances RC décennale nominatives au chantier.

Se posera aussi la question fondamentale de l'entretien de l'objet connecté qui devra être effectué pendant toute la durée des garanties (garanties biennale ou décennale) par le propriétaire-maître d'ouvrage sous peine de perdre son accès à la couverture Dommages ouvrage.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS : N'oubliez pas d'assurer ces travaux !

Les exigences de performance énergétique ne cessent de s'étoffer depuis le Grenelle de l'environnement de 2007. Le secteur de la copropriété n'y échappe pas et se voit aujourd'hui imposer de nouvelles obligations concernant les travaux de rénovation des immeubles. Le problème est que la technicité de ces opérations augmente le risque de sinistres dans un contexte financier déjà tendu. Dans ce cadre, il est particulièrement nécessaire d'assurer ces travaux. Verspieren vous conseille et vous accompagne.

LA RÉALISATION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

La spécificité des travaux de rénovation énergétique suppose tout d'abord d'effectuer des diagnostics détaillés de l'immeuble, dont certains sont désormais obligatoires.

Ainsi, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour les bâtiments dotés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement détaille la consommation annuelle du bâtiment, le mode de calcul et une description de l'installation collective. Pour les bâtiments avec plus de 50 lots, le DPE est remplacé par un audit énergétique aboutissant à des recommandations de travaux (art L. 134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation). Attention : ces mesures doivent avoir été réalisées au 1^{er} janvier 2017 !

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) est désormais obligatoire dans chaque copropriété et vise :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
- un état de la situation du syndicat au regard des obligations de la construction et de l'habitation ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble (ou audit énergétique).



LE CHOIX DES TRAVAUX

Dans le prolongement du DPE ou de l'audit énergétique, un contrat de performance énergétique devra être établi avec un prestataire s'engageant à atteindre des objectifs de consommation d'énergie par la mise en place d'actions de performance énergétique

(art 24-4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). Pour ce qui concerne plus largement le DTG, la copropriété détermine désormais un plan pluriannuel de travaux en fonction des conclusions du diagnostiqueur (art L 731-2 du Code de la construction et de l'habitation).

À noter également que depuis le 1^{er} janvier 2017, les importants travaux de ravalement devront « embarquer » des travaux d'isolation thermique, dès lors qu'ils portent sur des façades constituées à plus de 50 % de terre cuite, béton, ciment ou métal (décret 2017-919 du 9 mai 2017). Idem pour les travaux de toiture de bâtiments résidentiels collectifs non-classés lorsque la réfection couvre plus de 50 % de la toiture, ou les travaux d'augmentation de surface habitable (décret n°2016-711 du 30 mai 2016).

QUELLES GARANTIES ?

Rappelons tout d'abord que ces travaux comportent des risques «classiques» de nature décennale (fissures, infiltrations...) et restent donc soumis à obligation d'assurance dommages ouvrage traditionnelle.

Ceci étant, la nécessité de s'assurer vaut aussi pour les risques liés au défaut de performance énergétique.

Ainsi l'assurance dommages ouvrages obligatoire pourrait trouver application en la matière depuis que l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation qualifie d'impropriété à destination le cas des «dommages résultant d'un défaut lié aux produits, 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.»

Bien conscient que ces conditions légales restent sujettes à interprétation, sachez enfin que Verspieren travaille à l'élaboration de garanties complémentaires innovantes comme la solution Coprorenov® qui garantit le défaut de performance énergétique sans avoir à démontrer le caractère décennal du désordre.

L'équipe production Multitravaux® de Verspieren est à votre disposition pour accompagner vos projets de rénovation énergétique.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir des informations complémentaires et une documentation complète.

Jérôme LASSUS-SAMPRE

01 49 64 10 40

jlassus-sampre@verspieren.com

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT : UNE GARANTIE POUVANT SE CUMULER AVEC L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE ?

La garantie de parfait achèvement, qui permet une réparation rapide et en nature des malfaçons et non-finitions aux frais de l'entrepreneur, mérite d'être définie car elle est une notion complexe dont la mauvaise compréhension peut avoir des conséquences préjudiciables pour le maître d'ouvrage.

QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

La garantie de parfait achèvement est une garantie légale, d'ordre public, définie par l'article 1792-6 du Code civil. Elle incombe personnellement à l'entrepreneur durant un bref délai d'un an à compter de la réception des travaux. Au-delà de ce délai de forclusion, le maître d'ouvrage n'est plus recevable à agir sur ce fondement.

Cette garantie ne peut pas faire l'objet d'une couverture assurantielle. Il est classiquement considéré que l'assurance dommages ouvrage débute le lendemain de l'expiration de la garantie de parfait achèvement.

1. La garantie de parfait achèvement vise les désordres réservés lors de la réception de l'ouvrage ou signalés dans l'année suivant celle-ci. Sont concernés tous les dommages à l'ouvrage et ses éléments d'équipement, défauts, avaries, non-exécutions et non-conformités aux règles de l'art ou aux stipulations contractuelles. Le degré de gravité du désordre est indifférent.
2. Est mis à la charge de l'entrepreneur l'obligation de remettre au maître d'ouvrage un ouvrage parfaitement achevé conformément aux exigences du marché de travaux. L'idée de l'achèvement d'un ouvrage, au-delà de son exécution matérielle complète, peut s'apprécier en fonction de son aptitude à satisfaire un ensemble d'exigences variant entre l'acceptable et la perfection selon le standing de l'ouvrage.
3. Elle est une garantie d'exécution en nature pesant uniquement sur les entreprises réalisatrices liées contractuellement au maître d'ouvrage. Elle ne vise donc pas les maîtres d'œuvre, architectes, bureaux d'études et sous-traitants.

SA MISE EN ŒUVRE EST STRICTEMENT ENCADRÉE PAR LA LOI

Lorsque le maître d'ouvrage constate un désordre, il doit d'abord le signaler à l'entrepreneur au moyen de réserves dans le procès-verbal de réception ou par une notification écrite pour ceux se révélant postérieurement. Si dans un délai conjointement fixé, les désordres ne sont pas repris, le maître d'ouvrage doit mettre en demeure, par courrier recommandé avec accusé de réception, l'entrepreneur concerné d'intervenir en réparation.

Ce n'est que si cette mise en demeure reste infructueuse que le maître de l'ouvrage peut solliciter la mise en jeu de l'assurance

dommages ouvrage ou faire réaliser les réparations par un autre entrepreneur aux frais et risques du premier. La mise en demeure est considérée comme infructueuse dès lors que l'entrepreneur n'a pas réparé le désordre, en raison de son silence, par son refus express d'intervenir ou parce qu'il n'a pas réussi à le solutionner.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET DOMMAGES OUVRAGE

Ainsi, l'assurance dommages ouvrage revêt ici toute son utilité car elle permet la prise en charge de désordres soumis à la garantie de parfait achèvement, évitant ainsi au maître d'ouvrage d'intenter une action en justice à l'encontre de l'entrepreneur pour obtenir réparation, sous réserve que la garantie de bon fonctionnement ou la garantie décennale soit mobilisable.

En effet, l'article L. 242-1 du Code des assurances admet une exception selon laquelle l'assureur dommages ouvrage peut être appelée à prendre en charge le coût des réparations dès lors que la mise en demeure est restée infructueuse (Civ. 1^{ère}, 04/06/1991, n°89-16.060).

Attention : L'assureur dommages ouvrage refusera automatiquement l'application de ses garanties pour :

- les désordres apparus avant la réception des travaux et non réservés au procès-verbal de réception ;
- les désordres connus avant la fin de la garantie de parfait achèvement et n'ayant pas fait l'objet d'une mise en demeure restée infructueuse.

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Pour les désordres qui ne pourront pas être pris en charge par l'assureur dommages ouvrage, la garantie de parfait achèvement n'exclut pas l'engagement de la responsabilité contractuelle de droit commun des entreprises, même après l'expiration du délai d'épreuve d'un an (Civ. 3^e, 22/03/1995, n°93-15.233). L'action en responsabilité contractuelle du constructeur se prescrit par dix ans à compter de la réception.

Afin de vous accompagner au mieux dans vos démarches, sachez que Verspieren met à votre disposition un « modèle type » de lettre de mise en demeure. N'hésitez pas à nous solliciter.

Maëlle FOURNAUD
01 49 64 11 53
afournaud@verspieren.com



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 : Gilles Tual, Jérôme Lassus-Sampre,
Nathalie Chicoisne, Maëlle Fournaud.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

