

CONSTRUISSONS

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

FÉVRIER 2016

Édito

Toutes les équipes construction de Verspieren vous présentent leurs meilleurs vœux de réussite et de bonheur pour cette nouvelle année.

Un peu d'optimisme pour bien démarrer 2016 car plusieurs indicateurs de professionnels de l'immobilier semblent déceler une reprise de l'activité et une future hausse des carnets de commandes, tout au moins pour le logement.

Le marché de l'assurance construction est également fortement agité avec une

concurrence des plus vives entre les acteurs où face à la recherche de réduction des primes nous réitérons nos conseils de prudence sur la qualité de vos garanties et de vos partenaires.

Il faut donc continuer à renforcer ces connaissances en assurances construction et nous revenons notamment sur les derniers textes législatifs : la loi de transition énergétique et la loi dite Macron qui modifient des aspects sensibles de notre matière et suscitent de réelles interrogations dans leur mise en œuvre.

Verspieren s'engage à vous apporter les conseils et produits les plus performants ou innovants comme celle d'une solution spécifique en matière de performance énergétique mise en place récemment pour l'un de nos clients qui témoigne dans ce numéro.

Bonne lecture et bonne année 2016.

Vincent Couturier
03 20 45 33 90

vcouturier@verspieren.com



DÉVELOPPEMENT DURABLE

La loi de transition énergétique limite l'application de la décennale en cas de défaut de performance énergétique

Les exigences du Grenelle de l'environnement puis des réglementations successives suscitent depuis plusieurs années un débat sur le caractère adapté ou non du régime de responsabilité décennale des constructeurs pour prendre en charge les défauts de performance énergétique. Un groupe de travail du plan bâtiment durable proposait déjà en 2013 d'encadrer légalement le risque de mise en jeu de la décennale en cas de défaut de performance énergétique.

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte définit les conditions dans lesquelles l'ouvrage sera, en cas de défaut de performance, jugé impropre à sa destination. Elle introduit l'article L. 111-13-1 selon lequel : « En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à

l'article L. 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de 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. »

Ce texte s'écarte des propositions du plan bâtiment durable qui prévoyait que seule la consommation conventionnelle (au sens de la réglementation) puisse intégrer la destination de l'ouvrage, au-delà d'un certain seuil. La rédaction retenue comporte des notions subjectives : « coût exorbitant », « condition d'usage appropriée »... qui rendent incertain le déclenchement de la responsabilité décennale.

De plus, des interrogations demeurent, par exemple en ce qui concerne :

- les consommations supérieures à la norme conventionnelle mais jugées non exorbitantes : la responsabilité de droit commun des constructeurs s'appliquera-t-elle alors ?
- l'usage et l'entretien qui auront été faits de l'ouvrage : l'assuré devra-t-il apporter à l'assureur des éléments visant à prouver que l'utilisation du bâtiment a été appropriée ?

Il est probable que ce texte et les limitations qu'il apporte amèneront les assureurs dans un premier temps à envisager les conséquences de l'application de la loi en matière de mobilisation des garanties obligatoires, voire dans un deuxième temps à élaborer de nouveaux contrats pour couvrir les défauts de performance énergétique dans le cadre de garanties facultatives.

Florent Chatelain
01 49 64 14 98

fchatelain@verspieren.com



Règle proportionnelle et prescription biennale

Par un arrêt du 2 juin dernier, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient trancher une question importante.

Dans cette affaire, l'assureur de responsabilité d'un architecte avait argué comme moyen de défense l'application de la règle proportionnelle, pour défaut de déclaration des chantiers de son assuré, plus de deux ans après l'action directe du tiers victime. L'application de la règle proportionnelle était ici évidente car les architectes avaient déclaré un montant qui représentait en réalité 77 % du coût réel des travaux hors taxes.

Néanmoins, le tiers victime avait argué la prescription biennale prévue à l'article L. 114-1 du Code des assurances et la cour d'appel de Montpellier a fait droit à cette demande.

L'assureur a formé un pourvoi en cassation contre cette décision.

Il appartenait donc à la Haute Cour de se prononcer sur l'application de la prescription biennale au moyen de défense tiré de l'application de la règle proportionnelle.

La Cour de cassation vient casser l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier au motif que « la prescription biennale n'atteint que l'action dérivant du contrat d'assurance et ne peut être étendue au moyen de défense opposé à une telle action. »

Ainsi, l'assureur ne pouvait être condamné solidairement avec les architectes au versement des sommes correspondantes au préjudice argué par la victime.

La motivation de la Cour de cassation, dans cette formulation très générale n'est

pas une première et c'est ce qui lui donne toute sa force.

Pour mieux comprendre cette décision, il convient de rappeler les termes de l'article L. 114-1 du Code des assurances qui disposent :

« Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

1° En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;
2° En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

La prescription est portée à dix ans dans les contrats d'assurance sur la vie lorsque le bénéficiaire est une personne distincte du souscripteur et, dans les contrats d'assurance contre les accidents atteignant les personnes, lorsque les bénéficiaires sont les ayants droit de l'assuré décédé.

Pour les contrats d'assurance sur la vie, notwithstanding les dispositions du 2°, les actions du bénéficiaire sont prescrites au plus tard trente ans à compter du décès de l'assuré. »

Dès lors, la motivation de la Cour de cassation est très claire, il convient de se garder de confondre l'action dérivant du contrat d'assurance, qui elle, est soumise à la prescription biennale des moyens de défense opposés à ces actions qui eux ne le sont pas.

S'il s'agit d'une application stricte de la lettre du texte de l'article L. 114-1 du Code des assurances, elle n'en demeure pas moins parfaitement légitime juridiquement parlant.

À ce titre, il convient de rappeler que cette règle concernant l'application de la prescription biennale s'entend également, à titre d'exemple, à l'exception de nullité de la police d'assurance.

Dès lors, il convient de garder cette décision à l'esprit d'autant que la jurisprudence est très nombreuse sur l'application de la règle proportionnelle concernant les architectes.

Une attention particulière à la déclaration des chantiers pour les professionnels architectes s'avère des plus importantes car l'épée de Damoclès que constitue, en défense, l'application de la règle proportionnelle n'est pas atteinte par la prescription biennale et cela peut avoir de graves conséquences lorsque les sommes réclamées deviennent importantes.

Arnaud Favorel
03 20 66 86 32
afavorel@verspieren.com



INTERNATIONAL

Des obligations d'assurances construction au Maroc ?

Le Maroc pourrait bientôt rendre obligatoire les assurances Tous Risques Chantier et Responsabilité Décennale.

Le projet de loi n° 059-13, remis au secrétariat général du gouvernement il y a plus d'un an maintenant, fournit notamment la liste des constructions concernées, des intervenants devant s'assurer et des sanctions pour violation de la loi.

Avant tout projet au Maroc, il convient désormais de vérifier si cette loi a été promulguée et son champs d'application.

Jacques Dectot
01 49 64 14 44
jdedtot@verspieren.com



La modélisation des attestations d'assurance décennale

Après bientôt 20 ans d'attente, un texte vient enfin encadrer les attestations d'assurance décennale. Rappelons qu'en 2015, après de nombreuses péripéties et l'adoption de la loi Macron, l'article L. 243-2 du Code des assurances a été modifié :

«Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent justifier qu'elles ont satisfait aux dites obligations. Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance, jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales. Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la

nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence des assurances mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée».

C'est l'arrêté du 5 janvier 2016 dernier, qui définit les mentions minimales qui devront être intégrées aux attestations d'assurance décennale émises après le 1^{er} juillet 2016 et visant des opérations dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1^{er} juillet. Ces mentions figureront aux articles A. 243-2 à A. 243-5 du Code des assurances.

En résumé, il s'agit de mentions auxquelles les assureurs ne pourront déroger et qui concernent essentiellement l'identification de l'assuré et de l'assureur, les références du contrat, sa période de validité, la nature de la garantie. Mais l'on regrettera l'absence de mention relative au paiement de la prime.

Arnaud Favorel
03 20 45 86 32
afavorel@verspieren.com



Maîtres d'ouvrage : quelques conseils pour les expertises multirisques immeubles



À la suite d'un sinistre dans le délai décennal, et malgré l'existence d'une police dommages ouvrage, votre société est convoquée à une expertise multirisques.

Soit que le propriétaire n'ait pas saisi l'intérêt de la dommages ouvrage dont il bénéficie, soit que le sinistre affecte des biens qui ne relèvent pas de la garantie légale (biens personnels, embellissements non d'origine).

Afin de minimiser le risque qui pourrait vous être imputé, voici quelques recommandations :

- n'ignorez pas la convocation, le proverbe est bien connu : « les absents ont toujours tort ». Les conventions entre assureurs prévoient notamment que lorsque cette convocation à expertise est adressée en lettre recommandée avec accusé de réception, les conclusions de l'expert vous sont opposables ;
- dès la convocation reçue, précisez par écrit à l'expert qu'une police dommages ouvrage a été souscrite au bénéfice de l'acquéreur ; l'expert l'ignore peut-être ;
- communiquez simultanément à l'expert, le nom de l'équipe de maîtrise d'œuvre et la liste des entreprises susceptibles d'être concernées. Ces dernières pourront alors être convoquées et discuter des responsabilités ;
- si l'expert est réticent à étendre spontanément ses opérations aux entreprises, mettez alors à profit vos

bonnes relations commerciales afin que celles-ci participent volontairement à la réunion ;

- Cette démarche pourrait d'ailleurs être reprise dans le cadre d'une procédure de service après vente que vous auriez alors déterminée en amont.
- le cas échéant, rappelez à l'expert qu'en présence d'un sinistre affectant les biens non couverts par la dommages ouvrage, la responsabilité des constructeurs n'est plus présumée ; il lui appartient de démontrer votre responsabilité.

Dernier conseil, en cas de désaccord avec les conclusions de l'expert, notez vos arguments sur le constat d'expertise. L'expert ne le fera pas pour vous : « celui qui tient la plume ne s'inscrit jamais parmi les coupables... »

Nicolas Cavalier-Caron
03 20 45 33 89
ncavaliercaron@verspieren.com



EasyView

Le Groupe BETOM a fait appel à Verspieren pour créer une solution d'assurance inédite sur le marché afin de contre-garantir les objectifs de performance énergétique et environnementale proposés au travers de sa solution EasyView. Interview croisée de Jean-Marie Rousseau, PDG du Groupe BETOM et d'Emmanuel Hamon, chargé d'affaires construction du groupe Verspieren

GROUPE BETOM
Des experts unis pour la fiabilité de vos projets

Qu'est-ce qu'EasyView ?



JMR : EasyView est une solution de management énergétique et environnementale permettant aux gestionnaires, exploitants et propriétaires de parcs immobiliers, de maîtriser les consommations et d'optimiser leurs performances. Mais ce n'est pas un simple outil de supervision. C'est aussi un programme d'accompagnement et de conseil porté par les experts du Groupe BETOM. En effet, le Groupe BETOM est une société de conseil en ingénierie qui intervient à chaque étape de la construction grâce à ses différentes expertises. C'est la synergie et la complémentarité de ses métiers,

qui permettent au Groupe BETOM de proposer une solution telle qu'EasyView, à forte valeur ajoutée.

Plus concrètement, EasyView est une solution flexible et sur-mesure qui s'adapte à 100 % aux besoins du client. Elle permet de gérer et de contrôler les dépenses, de suivre tout type de consommation mais aussi d'optimiser les indicateurs environnementaux et d'anticiper la réglementation.

Pourquoi avoir fait appel à Verspieren ?

JMR : Avec EasyView, le Groupe BETOM a la volonté d'apporter une vraie valeur ajoutée à ses clients grâce à une garantie de résultats. En effet, l'objectif est de fixer avec le client, sur la base d'un diagnostic approfondi, les objectifs de performance et de garantir l'atteinte de ces objectifs.

Nous avons donc besoin d'une solution en assurance permettant de garantir un tel engagement à nos clients. Et cela n'a pas été chose simple. Mais la société de courtage en assurance Verspieren, nous a suivi et nous a proposé une solution totalement inédite en France.

Quelles ont été les difficultés et les enjeux rencontrés par Verspieren ?

EH : Il n'existait pas de solution sur le marché, il a donc fallu convaincre une compagnie d'assurance de nous accompagner dans cette démarche. À ce titre, nous n'avions aucune donnée statistique sur laquelle nous appuyer. Nous avons donc constitué une équipe

de travail, Betom-Verspieren-Montmirail, pour analyser l'ensemble des informations fournies par le Groupe BETOM et rédiger une offre conceptuelle d'assurance que nous avons finalisé avec notre partenaire assureur Le Lloyd's.

Cette garantie inédite sur le marché permet au Groupe BETOM de se démarquer, et de garantir à ses clients l'atteinte des performances énergétiques indispensables à la maîtrise de l'énergie de leur patrimoine immobilier.

Ce travail commun avec le Groupe BETOM et notre filiale Montmirail nous permet également d'entrevoir de nouvelles perspectives communes et de proposer toujours plus de solutions dans un marché de l'ingénierie et du développement durable sans cesse en mouvement.

En quoi consiste la solution proposée par Verspieren ?

EH : Au titre de notre contrat de performance énergétique, sont garanties les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qui peut lui incomber en raison d'un défaut de performance entraînant la non-atteinte du niveau d'économie sur lequel le Groupe BETOM s'est contractuellement engagé dans le cadre de l'installation et l'exploitation d'une solution de supervision énergétique.

La durée de la garantie fixée dans le contrat est de 5 ans maximum.

Emmanuel Hamon
01 49 64 11 71
ehamon@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 : marketing@verspieren.com