

CONSTRUISSONS

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

AVRIL 2017

Édito

Après la reprise constatée en 2016 par tous les acteurs de l'immobilier et de la construction, l'année 2017 s'annonce donc sous des auspices favorables, au moins pour ce qui concerne le premier semestre.

Les dispositifs PTZ et Pinel sont reconduits pour un an favorisant l'acquisition des primo-excédants et permettant, malgré la prochaine élection présidentielle, de rassurer les investisseurs. De plus, le maintien des taux d'intérêt historiquement bas devrait permettre de consolider

la prévision de construction de plus de 400 000 logements neufs pour 2017, soit une progression d'environ 10 % par rapport à 2016.

Pour vous accompagner au mieux pendant cette période de rebond, le département Construction de Verspieren vous propose dans cette lettre de mieux appréhender les changements principaux dans le cadre de marchés de Partenariats publics privés (PPP) et vous présenter notre solution de garantie financière d'achèvement (GFA). Nous allons ajouter une nouvelle chro-

nique plus spécifiquement orientée maison individuelle qui vient compléter nos rubriques jurisprudence et événements pour toujours mieux vous informer. Rendez-vous prochainement pour découvrir cette nouvelle actualité.

Toutes nos équipes se tiennent à votre écoute pour vous proposer les meilleures solutions du marché.

Bonne lecture !

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



SOLUTIONS D'ASSURANCES

GFA - Garantie financière d'achèvement : Fin de la garantie intrinsèque, Verspieren vous accompagne.

La vente en l'état futur d'achèvement est une transaction effectuée avant que les logements ne soient construits. La signature du contrat se fait généralement sur plan. Le promoteur a alors l'obligation légale de garantir l'achèvement des travaux.



Le système de protection des acquéreurs se fonde donc sur la garantie financière d'achèvement qui peut être intrinsèque et impose des contraintes de financement au promoteur, ou extrinsèque lorsque la garantie d'achèvement est prise en charge par un tiers, le plus souvent un banquier.

Même si, au cours des années, des améliorations ont été apportées à la garantie intrinsèque, ce système est resté peu fiable pour les acquéreurs. Ils ne disposent pas de recours pour financer les travaux restants lorsque le promoteur fait faillite. Les failles inhérentes à ce système de garantie ont eu des conséquences humaines et financières parfois catastrophiques.

Pour lutter contre les promoteurs imprudents et protéger des défaillances des investisseurs en Vefa, l'ordonnance supprime la garantie intrinsèque.

La garantie extrinsèque devient la norme :

une garantie financière apportée par un tiers sera exigée et prendra la relève du promoteur défaillant, pour apporter les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux.

Le Groupe Verspieren avec sa filiale Verspieren Global Markets basée à Londres, vous propose une solution GFA exclusive pour vos chantiers jusqu'à 10 millions d'euros TTC (Travaux + honoraires). Au-delà de ce montant, notre département Garantie financière pourra solliciter le marché pour répondre à vos attentes.

Nous vous invitons à nous contacter pour tout renseignement complémentaire.

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



Affectation de l'indemnité de l'assureur dommages ouvrage

Arrêt 3^e chambre civile du 4 mai 2016 n° 14619804



Cet arrêt, qui sera publié au bulletin de la Cour de cassation est intéressant à double titre. Tout d'abord parce qu'il rappelle l'obligation d'affecter l'indemnité versée par l'assureur dommages ouvrage à la réparation des travaux. Puis, parcequ'il appartient au maître d'ouvrage de démontrer l'utilisation de l'indemnité versée sachant que l'assureur est en droit d'obtenir restitution du trop versé.

Dans cette affaire, après avoir fait édifier une maison, les époux propriétaires se plaignent de l'apparition, après réception, de divers désordres constitués par des fissures et un affaissement du dallage.

Après avoir déclaré le sinistre à l'assureur dommages ouvrage, ce dernier est intervenu en garantie et a indemnisé les époux, pour un total de 109 508, 78 € au travers de trois quittances subrogatives stipulant l'affectation de l'indemnité à la réparation des travaux et obligation de tenir à disposition de l'assureur les factures acquittées des travaux.

En l'absence de preuve de l'affectation de l'indemnité, l'assureur a assigné les maîtres d'ouvrage en restitution.

Les juges du fond ont fait droit à la demande de l'assureur après avoir constaté la justification de l'emploi de 73 392, 72 € pour la réalisation des travaux. En conséquence, les époux ont été condamnés au remboursement de 36 116, 06 € à la compagnie d'assurance. Ceux-ci ont formé un pourvoi au motif que la cour d'appel, en faisant reposer sur les propriétaires la preuve de la réalisation des travaux et l'établissement des coûts, avait inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1315 du Code civil.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et confirme que la charge de la preuve reposait bien sur les épaules des époux mais également que l'assureur était en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il avait versé au-delà de ce que l'assuré avait payé.

En quelques mots, la logique juridique de l'arrêt est implacable. En effet, il convient de rappeler dans un premier temps le principe indemnitaire repris à l'article L. 121-1 du Code des assurances, mais également de citer deux arrêts importants rendus par la Cour de cassation.

Le premier est un arrêt rendu par la troisième chambre civile n° 02-19034 du 17 décembre 2003 par lequel elle cassait un arrêt d'appel au visa de l'article L. 242-1 du Code des assurances car les dispositions de ce texte « *imposaient une procédure spécifique de préfinancement des travaux de réparation des désordres de nature décennale d'un immeuble avant toute recherche de responsabilités, rendant obligatoire l'affectation de l'indemnité ainsi perçue à la reprise des désordres* ».

Le second rendu à la même date et portant le n° 01-17608 dans lequel elle estimait que « *l'assurance de dommages obligatoire étant une assurance de chose*

garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale affectant l'ouvrage, la cour d'appel qui a exactement relevé qu'en vertu du principe indemnitaire applicable aux assurances relatives aux biens, l'indemnité due par l'assureur dommages ouvrage ne peut excéder ce qui est nécessaire à la réparation des dommages et qui a fixé le coût des travaux de réparation à une somme inférieure au montant de cette indemnité, en a justement déduit que l'assureur dommages ouvrage était en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il avait versé au-delà de ce que la victime avait dû payer pour réparer ses dommages de nature décennale. »

À cette lumière, il faut prendre en compte la spécificité de l'assurance dommages ouvrage tenant à sa nature mais également à son objectif.

L'arrêt du 4 mai dernier se situe en droite ligne de ces décisions et à ce titre ne fait pas preuve d'une grande originalité. Cependant, la publication au bulletin marque la volonté de la Haute Cour de justice d'assurer la diffusion de cette ligne.

Arnaud Favorel
03 20 66 86 32
fafavorel@verspiieren.com



Le marché des partenariats

Revu à l'occasion de la transposition des directives n° 2014/24/UE et 2014/25/UE du 26 février 2014 relatives à la réforme des marchés publics, il peut être résumé comme un contrat global qui associe une personne publique à un ou plusieurs partenaire(s) privé(s), afin d'œuvrer au succès de projets d'envergure.

Longtemps décrié et souvent menacé par les différents gouvernements suite aux échecs retentissants de nombre d'entre eux, à l'instar du PPP CH sud francilien résilié, le marché de partenariat plus connu sous son ancienne dénomination de « PPP » pour « Partenariat public privé » semble progressivement renaître de ses cendres.

D'adoption très contemporaine dans l'Hexagone et ce, même si des traces de montages similaires existent dans notre histoire, ce type de marché fut très largement diffusé et porté par l'administration britannique au cours des années 90. Novateur en son temps, il a notamment permis aux personnes publiques confrontées à des problématiques en matière de déficit, de partager risques et charges inhérentes aux projets sur la durée du contrat.



Le désormais intitulé « marché des partenariats » est, comme son nom l'indique, un marché public, ce qui tend à clarifier son statut et à uniformiser les législations françaises et européennes. De plus, son recours est dorénavant circonscrit et soumis à une évaluation préalable, renforcée et systématique réalisée par un expert indépendant de la Mission d'appui aux partenariats publics-privés.



À ce titre, nous noterons que les missions pouvant aujourd'hui être confiées au(x) partenaire(s) privé(s) dans le cadre dudit marché sont explicitement prévues par les textes relatifs à la commande publique comme étant la « construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général » ou « tout ou partie de leur financement ».

Repensé et davantage encadré, notamment sur le plan budgétaire et financier, le marché des partenariats semble à nouveau constituer une alternative sérieuse aux marchés de conception/réalisation, capable de dynamiser la collaboration public/privé et de facto, le secteur de la construction.

Cf article 67 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics

Pôle marché public

Rafika Mahcer
01 49 64 14 58
rmahcer@verspieren.com

Geoffrey Delattre
01 49 64 14 05
gdelattre@verspieren.com

Nous y étions

- À la 77^e édition du congrès de l'Union sociale pour l'habitat, les 27, 28 et 29 septembre 2016 au Parc des Expositions de la Beaujoire à Nantes.



- À la 15^e édition du SIMI, le salon de l'immobilier d'entreprise, les 30 novembre, 1^{er} et 2 décembre 2016 au Palais des Congrès de Paris.
- Aux 27^e Journées professionnelles de la Fédération des promoteurs immobiliers les 31 janvier et 1^{er} février 2017 au Palais des Congrès de Paris.
- Au Salon de la nouvelle ville – AMIF, du 28 au 30 mars 2017 à l'Event Center Porte de la Villette – Paris.

Ces différentes rencontres nous permettent à nouveau d'échanger sur vos problématiques assurantielles, toujours dans une ambiance conviviale et chaleureuse.

Toute l'équipe Construction de Verspieren se tient à votre disposition.

Nous serons également présents

- Au 78^e Congrès de l'Union sociale pour l'habitat, du 26 au 28 septembre 2017 au Parc des expositions de Strasbourg

Antoine Blanc
01 49 64 47 61
ablanc@verspieren.com



Nathalie Grégoire
03 20 45 76 05
ngregoire@verspieren.com



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 : ngregoire@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

Le crowdfunding immobilier : une activité réglementée en pleine expansion



Le crowdfunding immobilier, via Internet, se présente sous la forme de plateformes destinées au financement participatif de construction/rénovation et de financement d'un bien immobilier pour se partager les revenus locatifs. Les plateformes de crowdfunding immobilier doivent depuis le 1^{er} octobre 2014 être immatriculées en tant que conseiller en investissement participatif (CIP) à l'Orias. Ce statut de CIP est réglementé et soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Une sécurité supplémentaire pour les investisseurs.

En France, le financement participatif immobilier, connaît une très forte croissance en 2016 pour représenter près de 60 millions d'euros récoltés. Néanmoins, la France reste bien loin derrière l'Angleterre (1,2 milliards de livres) et les États-Unis (près de 3 milliards de dollars).

Compte tenu de ce marché en pleine expansion, les principaux acteurs français ont décidé de proposer toute une gamme de services pour leurs clients investisseurs.

Afin de sécuriser au mieux cette activité, Verspieren est en mesure d'apporter des solutions d'assurances sur mesure pour leur structure et leurs investisseurs.

Jérémie Benmoussa, directeur général de la société Fundimmo témoigne :
« Fondée par des professionnels du secteur, Fundimmo c'est 12 opérations pour 3 millions d'euros grâce à son agrément AMF.

La société a choisi Verspieren, courtier de premier plan et reconnu pour son expertise dans le monde immobilier, pour enrichir sa gamme de services à destination des clients promoteurs immobiliers qu'elle accompagne dans le cadre du financement de leurs opérations. »

Verspieren a également accompagné la société Lymo pour la mise en place d'un accord cadre Dommages ouvrage, Tous risques chantier et Garantie financière d'achèvement pour leurs opérations de construction mais aussi sur la garantie de Responsabilité civile professionnelle concernant leur activité de crowdfunding.

Jean-baptiste Vayleux, directeur général de la société Lymo, témoigne : « Notre métier est de proposer à notre base de 13 000 membres des investissements dans des projets de promotion immobilière sécurisés, en contrepartie d'une rentabilité de 10 % par an. Pour assurer le contrôle des opérations immobilières, nous avons

la particularité de développer nous-même les projets : nous sommes également promoteurs immobiliers. Nous avons donc fait appel à Verspieren pour répondre aux besoins de cette double activité. Verspieren nous a tout aussi bien accompagné sur la partie crowdfunding où nous avons besoin d'une assurance Responsabilité civile professionnelle dédiée à cette activité nouvellement réglementée, que sur la partie promotion immobilière avec les assurances traditionnelles type Dommage ouvrages, Tous risques chantiers et Garantie financière d'achèvement. Cette capacité à répondre avec efficacité à tous nos besoins d'assurance nous a grandement aidé dans le développement de notre entreprise. »

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

