

CONSTRUISONS

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

JUIN 2014

Édito

Déjà le cinquième numéro de notre newsletter *Construisons* que vous êtes de plus en plus nombreux à lire et qui reçoit régulièrement vos compliments ! Merci pour vos encouragements qui nous motivent à poursuivre dans cette voie pour vous offrir des sujets toujours au plus près de vos préoccupations.

À l'heure des bilans annuels, le groupe Verspieren vient de grimper à la 3^e marche du podium des courtiers français avec un chiffre d'affaires consolidé de 310,9 mil-

lions d'euros en 2013 et une croissance de 7 %. Les métiers de la construction et de l'immobilier occupent plus que jamais une place significative au sein des activités du groupe avec plus de 20 milliards d'euros de travaux assurés. Les récents rachats du cabinet CAPRA spécialisé en maison individuelle et du cabinet Assurances et Conseils dont l'immobilier et la construction représentent les principales activités, ne feront que renforcer la place prépondérante de vos métiers dans notre expertise globale.

Faire le choix d'un courtier expert de vos métiers est la garantie de bénéficier des conseils avisés d'un acteur reconnu sur un marché complexe et technique ; les sujets que nous évoquons une nouvelle fois dans ce numéro en sont une parfaite illustration.

Excellente lecture à tous !

Stéphane Grandchamp

01 49 64 14 81

sgrandchamp@verspieren.com



INTERNATIONAL

Construction à l'international : l'accompagnement d'un client en Pologne

Un de nos clients* est présent depuis plus de 15 ans sur le marché polonais où il est précurseur dans son domaine d'activité industrielle et se positionne parmi les leaders de son secteur.

Afin d'améliorer les performances opérationnelles de ses unités de production, notre client a mis en place un vaste programme d'unités de dépollution utilisant un processus tout à fait novateur. Les chantiers de construction de ces unités s'étalent sur quatre années. L'investissement total est de l'ordre de 100 millions d'euros par an.

À cet effet, notre client a lancé, en 2013, un appel d'offres pour les prestations de conseil et de courtage pour la mise en place des assurances construction (tous risques chantier). Verspieren s'est vu at-

tribuer ce marché grâce à la qualité technique et financière de son offre et du fait d'une excellente présence en Pologne avec son partenaire Mentor, membre du réseau Verspieren International. L'expertise technique du Département Construction de Verspieren et la connaissance du marché d'assurance polonais apportée par le partenaire de Verspieren International ont permis d'offrir à notre client les meilleures garanties pour ce type de projet sur un marché très concurrentiel.

Les opérations de construction font l'objet d'un suivi au jour le jour par notre partenaire et d'un audit régulier de l'assureur. Le Département Construction de Verspieren consigne les événements les plus marquants au sein d'un rapport d'étape qui permet à notre client d'être parfaitement informé du déroulement du chantier.



* Pour des raisons de confidentialité, nous ne sommes pas autorisés à nommer notre client.

Jean-Paul Pirog

01 49 64 14 44

jppirog@verspieren.com



Le pôle Construction Verspieren s'agrandit

La société de courtage Capra Assurances a rejoint le groupe Verspieren. C'est un courtier spécialisé dans le marché de niche des constructeurs de maisons individuelles.

La société Capra est depuis des années un partenaire important et bien connu de Verspieren, dans la mesure où le département des Constructeurs de Maisons Individuelles travaille de façon régulière et significative avec ses équipes. L'alliance entre ces deux entités va permettre de constituer un pôle encore plus fort. En effet, l'ensemble représente aujourd'hui plus de 18 000 maisons assurées. Nous solidifions ainsi notre position de leader sur l'activité des constructeurs de maisons individuelles.

Nos offres

Garanties techniques
RC Décennale, RC Professionnelle, Dommages ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage, Tous Risques Chantier, performance énergétique, protection juridique.

Garanties financières
Garantie de remboursement de l'acompte, garantie de livraison à prix et délai convenu.

Pour obtenir des renseignements :
01 49 64 47 61

La nécessaire « volonté non équivoque » de la tacite réception

La Cour de cassation, dans un arrêt du 26 mars 2014, est venue à nouveau illustrer le principe bien connu en droit de la construction, de la réception tacite de l'ouvrage. En substance, elle rappelle que les juges du fond encourent la cassation lorsque, saisis d'une demande en réception tacite, ces derniers ne caractérisent pas suffisamment la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de réceptionner l'ouvrage.

La réception fait l'objet d'une définition légale à l'article 1792-6 du Code civil selon lequel elle est « l'acte par lequel le maître de l'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 à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. »

Cet article fait émerger deux schémas de réception, l'un amiable et l'autre judiciaire. La pratique, dans le silence du législateur, a fait éclore une nouvelle figure de réception. Ainsi, sans entrer dans les divers aménagements contractuels qu'elle peut recevoir – le sujet n'étant pas la question soulevée devant la Cour de cassation et méritant à lui seul une note – il existe trois formes de réception. Les deux premières, inhérentes à la définition même donnée par le législateur et la troisième consacrée par la jurisprudence.

La première, la réception dite expresse, reste la plus courante. La seconde, dite judiciaire, suppose un désaccord des parties. Elle a pour objet de faire prononcer la réception par le juge, la démarche étant alors objective

et la jurisprudence se base souvent sur le critère d'un ouvrage en état d'être reçu ou habité.

La dernière forme, la réception tacite, nous intéresse dans le cadre de cet arrêt. Cette dernière est maintenant admise depuis longtemps par la jurisprudence. Notre arrêt est un bon rappel de l'analyse à laquelle les juges du fond doivent procéder. En la matière, ils sont tenus de caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage.

La volonté non équivoque du maître d'ouvrage

De façon traditionnelle, les juges s'appuient sur un faisceau d'indices permettant de caractériser la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage. La Cour de cassation rappelle fréquemment qu'à défaut d'avoir procédé ainsi et par motifs suffisants, la décision est privée de base légale et c'est clairement ce rappel qu'elle effectue dans l'arrêt qui nous intéresse. En effet, elle a cassé l'arrêt insuffisamment motivé des juges du fond.

La réception tacite, quelques cas

Les indices les plus souvent employés par la Cour de cassation sont la prise de possession et le paiement du prix. Pour ne reprendre que quelques arrêts récents, notons que l'année passée, la Cour de cassation a réitéré ce principe. Dernièrement, elle est venue affirmer que l'existence d'une retenue de garantie de 5 % et la présence de réserves sur des désordres qui ne compromettent pas l'habitabilité de l'immeuble n'empêchent pas l'existence d'une

réception tacite et la volonté non équivoque du maître d'ouvrage, celui-ci ayant pris possession de l'ouvrage et payé l'essentiel du prix. Dès lors, notons que la réception tacite n'est pas soumise à la constatation par le juge de l'habitabilité de l'immeuble ou de son état d'être reçu. Il a été admis qu'à défaut de paiement du solde des travaux, l'utilisation de l'ouvrage pendant deux ans n'induit pas réception tacite. Cependant, la Cour de cassation a l'occasion tout aussi régulièrement de rappeler les critères qu'elle estime insuffisants.

Les indices insuffisants

N'ayant pas vocation à être exhaustif, citons que la Cour de cassation a pu déjà affirmer que la seule prise de possession n'est pas un critère suffisant pour apprécier une volonté non équivoque, ce principe a d'ailleurs été appliqué récemment. De même, elle considère que l'installation dans les lieux sans formulation de griefs ne suffit pas en soi. En l'état, qui ne dit mot ne consent pas toujours.

Les enjeux de la réception sont importants à double titre, pour un maître d'ouvrage qui voudrait bénéficier des garanties légales, mais aussi pour les constructeurs et assimilés qui pourraient avoir à se prévaloir du caractère apparent d'un désordre mais aussi alléguer une forclusion ou une prescription. Elle reste le pivot des garanties légales, ce que la Cour de cassation réaffirme régulièrement avec force.

La réception tacite est un concept mouvant basé sur des critères subjectifs liés au comportement du maître d'ouvrage et son caractère casuistique invite à une certaine prudence.

Arnaud Favorel
03 20 45 33 53
fafavorel@verspieren.com



EPERS : élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire

Les fabricants ne sont pas des constructeurs et ne sont donc pas tenus au titre de la responsabilité décennale. Cependant, les fabricants ou assimilés sont susceptibles d'être condamnés solidairement avec les constructeurs ou encore le locateur d'ouvrage.

L'article 1792- 4 du Code civil indique « *le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.* »

Ordinairement, la présomption de responsabilité dont répondent les constructeurs découle du contrat de louage d'ouvrage, lien privilégié qui les relie à un maître d'ouvrage. À l'inverse, les fabricants de matériaux de construction sont parfois liés par un contrat de vente avec le constructeur qui met en œuvre le produit livré. Ce contrat de vente n'a pas les mêmes effets qu'un contrat de louage d'ouvrage, en ce sens que le vendeur échappe à toute présomption s'agissant des vices cachés affectant son produit.

L'EPERS est l'exception qui vient confirmer cette règle, en venant instituer une solidarité entre le constructeur (locateur d'ouvrage) et le fabricant.

Mais cette exception demeure extrêmement difficile à mettre en pratique, d'autant qu'il n'existe aucune liste légale et officielle recensant les matériaux assimilés aux EPERS, le Conseil d'État ayant censuré toute velléité de classement ou de liste diffusés par les pouvoirs publics.

À quoi reconnaît-on alors un EPERS ?

4 conditions cumulatives :

- 1) Une partie de la conception doit être déplacée.
- 2) La prédétermination en vue d'une finalité spécifique d'utilisation.
- 3) La satisfaction, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance.
- 4) La capacité du produit à être mis en œuvre sans modification.

Pour la jurisprudence

Ont été ainsi qualifiés d'EPERS :

- une pompe à chaleur mise en service sans transformation qui assurait la fonction précise de générateur de chaleur ;
- un plancher chauffant ;
- implicitement, une coque de piscine ;
- et plus récemment...*
- des fenêtres fabriquées sur commande spécifique.

Dans le cadre complexe actuel de l'application de la réglementation thermique et de la recherche perpétuelle de solutions innovantes pour satisfaire à ces nouvelles

exigences, il devient commun de faire appel à des procédés dits de technique non courante dans le cadre des opérations de construction, et de ce fait, les maîtres d'ouvrage peuvent se trouver face à des impossibilités de souscription de polices Dommages ouvrage ou face à des applications de surprimes pour aggravations conséquentes.



Par le jeu de cette notion d'EPERS, certains recours pourraient être obtenus par les assureurs Dommages ouvrage en cas de fourniture d'attestation RC Décennale des fabricants ou assimilés et ainsi permettre la diminution des surprimes pour aggravation de risque.

La solution la plus simple pour les maîtres d'ouvrage reste toujours d'obtenir de la part du locateur d'ouvrage une attestation RC Décennale pour la pose et la fourniture de ces produits dits de technique non courante.

La mise en cause de l'entrepreneur, soumis à présomption de responsabilité, reste donc la voie la plus aisée pour les maîtres de l'ouvrage qui préféreront laisser aux locateurs d'ouvrage la charge de rechercher la responsabilité du fabricant sur la base du droit commun de la vente.

François Bécart
03 20 45 33 12

fbecart@verspieren.com



ÉVÈNEMENTS

Verspieren à votre rencontre

En mars dernier, nous étions présents à la 8^e édition du salon professionnel de la construction NORDBAT qui s'est tenue à Lille et qui a réuni plus de 13 000 visiteurs.

Cette manifestation a été un succès et les équipes Verspieren ont pu échanger et consolider leurs relations avec les différents professionnels du BTP de la région Nord-Pas-de-Calais : entreprises, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre...



Pour obtenir des renseignements, contactez Vincent Couturier au 03 20 45 33 92.

Nous sommes également présents :

- au congrès de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les 19 et 20 juin à la Cité Centre des congrès de Lyon ;
- en septembre, retrouvez-nous lors de la 75^e édition du congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat qui se déroulera du 23 au 25 septembre à Lyon (Eurexpo).

Pour obtenir de plus amples informations, contactez-nous au 01 49 64 47 61.

La sous-traitance : une vigilance accrue pour les donneurs d'ordre et maîtres d'ouvrage

Le recours à la sous-traitance est une pratique courante dans la mise en œuvre des marchés de travaux, comme dans ceux visant certaines missions de maîtrise d'œuvre.

Dans le droit français, c'est la loi du 31 décembre 1975 qui régit ce statut en précisant que « la sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant, l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise ou d'une partie du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage. »

Dans ce cadre, le sous-traitant n'ayant pas de lien de subordination avec l'entrepreneur principal, c'est lui-même qui dirige et surveille les travaux qui lui ont été commandés. Le personnel qu'il emploie ou embauche pour ce faire étant alors placé sous son autorité et son contrôle, il en assume la pleine responsabilité.

Cette question des conditions d'exercice de la sous-traitance et ces dérives actuelles en matière de recours à des travailleurs détachés rebondit aujourd'hui avec la proposition de loi votée le 6 mai par le Sénat pour lutter contre le dumping social et la concurrence déloyale. Cette future loi viendra renforcer l'obligation de vigilance sur toute la chaîne de sous-traitance par la mise en œuvre de nouvelles sanctions pénales lourdes de conséquences tant pour les donneurs d'ordres que vis-à-vis des maîtres d'ouvrage public ou privé. Elle instaure également une liste « noire » des entreprises condamnées pour travail illégal.

L'assurance n'a pas été omise dans ce nouveau dispositif. La prochaine loi prévoit en effet d'accentuer l'obligation faite aux entreprises de produire leur attestation d'assurance décennale pour pouvoir être attributaire d'un marché. Conséquence : le délai de 15 jours actuellement autorisé dans le CCAG Marché Public pour remettre ce document ne serait plus applicable. Bien entendu, cette disposition ne concerne, à priori, que les constructeurs en lien direct avec le maître d'ouvrage dès lors que ceux-ci sont soumis à l'obligation d'assurance édictée par l'article L. 241-1 du Code des assurances.

À ce titre, il est important de rappeler que les sous-traitants ne sont pas visés par cette obligation d'assurance décennale. C'est donc, en principe, l'entrepreneur locateur d'ouvrage qui supporte l'aléa du recours, en cas de défaillance de son sous-traitant (non-assurance, voir absence d'assurance). Sachant qu'en matière de contrat d'assurance, les garanties décennales « sous-traitants » proposées sur le marché sont assez proches de celles relevant du risque obligatoire. La nuance réside surtout dans le fait, qu'à la différence des règles instaurées par la loi en matière d'obligation d'assurance décennale, celles-ci restent délivrées pour un montant généralement plus limité et ne sont pas maintenues dans le temps après résiliation dudit contrat d'assurance.



Mais, au-delà de ces particularités et limites, rien ne dit aujourd'hui que ce type de couverture soit même déjà prévu au sein du contrat d'assurance décennale souscrit par une entreprise sous-traitante.

Notre conseil : face aux évolutions désormais attendues des risques et responsabilités tant vis-à-vis des entrepreneurs donneurs d'ordres que des maîtres d'ouvrage, une attention particulière doit être apportée à la vérification des conditions d'assurance dont bénéficie une entreprise sous-traitante. En effet, l'attestation d'assurance produite par celle-ci lors de la signature de son marché devra faire clairement apparaître qu'elle dispose d'une garantie décennale « en sa qualité de sous-traitant » avec l'indication d'un montant de garantie exprimé « par sinistre » sans limitation annuelle.



Éric Michelin

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 : 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 : ablanc@verspieren.com

C'est avec beaucoup de peine que nous vous annonçons le décès brutal d'Éric Michelin, l'un de nos collaborateurs et amis qui signait souvent des articles de notre lettre et notamment dans ce numéro.

Claude Delahaye
 Directeur Construction, Immobilier
 et Développement durable