

La lettre Multitravaux

Assurances construction pour les professionnels de l'immobilier

Mai 2011



Édito

Par Gilles Tual
Responsable du service
des maîtres d'ouvrage

2011, profitons-en !

Depuis deux ans déjà, nous avons tous pu remarquer que les assureurs revenaient à plus de souplesse en desserrant le carcan de l'assurance construction et en adoptant au plan tarifaire des politiques plus modérées. Vraisemblablement, cette ouverture est due à la concurrence toujours plus accrue entre les assureurs qui recherchent sur cette branche revenue « en odeur de sainteté », les capitaux qu'ils ont perdus en multirisques immeubles ou en risques industriels. Par ailleurs, le secteur de l'assurance construction, très sinistré jadis, semble mieux se comporter et tendrait aujourd'hui vers l'équilibre.

Tout en étant vigilant – car la situation reste fragile et peut se renverser à tout moment – nous avons pris le parti d'être inventifs et de profiter de cette période propice à l'innovation pour lancer sur le marché de nouveaux produits afin de répondre à la demande des professionnels.

Verspieren innove en 2011 en lançant deux nouveaux produits d'assurance protecteurs des intérêts des syndic-administrateurs de biens et de leurs clients :

- la garantie bonne tenue destinée aux propriétaires. Il s'agit de garantir après réception, les travaux, qui ne sont pas soumis à dommages ouvrage ;
- la garantie décennale destinée aux professionnels qui veulent se protéger d'une éventuelle requalification de leur mission de syndic et d'une absence d'assurance RC en cas d'immixtion dans la conduite d'un chantier, et ceux qui possèdent la structure et qui veulent pouvoir exercer pleinement des missions techniques et être rémunérés.

Les objectifs de 2011

Nouvelles protections pour les professionnels de l'immobilier et leurs clients

Le contrat « garantie RC/RC décennale »

Le syndic-administrateur de biens peut, à l'occasion de son activité de gérant d'un bien immobilier, exécuter sciemment ou involontairement des missions pouvant être assimilées à de la maîtrise d'œuvre et requalifiées comme telles. À cet effet, il peut s'exposer pénalement et financièrement.

Spécialiste de l'assurance construction, Verspieren a enrichi son offre en proposant des garanties spécialement conçues pour les professionnels de l'immobilier qui réalisent volontairement ou involontairement des missions réservées à la maîtrise d'œuvre. Désormais, en plus de sa mission traditionnelle de gérant, il est possible au syndic d'accepter des missions techniques du type : suivi de chantier, rédaction d'un cahier des charges, conception, consultation des entreprises et discussions techniques avec elles et être assuré en responsabilité civile décennale.

Nous proposons deux niveaux de garantie et de cotisation RC/RC décennale selon l'expérience technique du cabinet :

- syndic-administrateur de biens avec structure dédiée et personnel qualifié ;
- syndic-administrateur de biens sans structure dédiée et personnel qualifié.

Le contrat « garantie bonne tenue »

Tous les travaux entrepris par le syndic-administrateur de biens sur les immeubles qu'il gère ne sont pas forcément des travaux soumis à l'obligation d'assurance

dommages ouvrage visée par la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

Il s'agit des travaux de réhabilitation simple, d'entretien, de petites rénovations, de ravalement de type I1 ou I2, travaux de peinture, revêtements muraux intérieurs, revêtements de sol... Le maître d'ouvrage peut trouver un intérêt à les assurer. En effet, cette garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux de réparation ou de remise en état ainsi que les frais de main d'œuvre, d'accès, dépose et repose. Mais aussi, d'échafaudage, démolition et déblais du chantier, nettoyage ainsi que le coût du produit d'origine dès lors qu'il y a un dommage matériel consécutif à un défaut avéré du produit, un défaut de mise en œuvre, une incompatibilité avec le support ou une inadaptation aux conditions climatiques et/ou géographiques.

Cette « garantie bonne tenue » des travaux exécutés bénéficie d'une durée de 5 ans.

Cette couverture est complétée par les garanties annexes RC maître d'ouvrage pour les dommages aux tiers à l'occasion des travaux et tous risques chantier pour les dommages aux travaux en cours de réalisation. Elle peut être souscrite dès lors que le chantier n'excède pas un million d'euros.

Les conditions tarifaires sont très attractives et les facilités de gestion sont accrues.

Pour nous faire part de vos demandes de renseignements ou de couverture contactez :
Aurélien Merlin au 01 49 64 10 63
ou par e-mail à amerlin@verspieren.com



Expertise & jurisprudence en matière de dommages ouvrage

L'expertise dommages ouvrage se caractérise par sa simplicité et sa rapidité.

Le règlement rapide des dommages et leur pré-financement en dehors de toute recherche de responsabilité par l'assureur dommages ouvrage implique d'une part, une procédure de constatations et d'expertise des dommages et d'autre part, une évaluation du coût de leur réparation et une indemnisation.



Les clauses types, modifiées plusieurs fois depuis la loi du n° 78-12 du 4 janvier 1978, fixent le cadre de la mise en œuvre de l'expertise.

L'arrêté du 19 novembre 2009 publiant de nouvelles clauses types a modifié les modalités de communication des rapports d'expertise dommages ouvrage.

La nouvelle rédaction de la clause type modifie les obligations de l'assureur en prévoyant la possibilité pour ce dernier d'adresser le rapport préliminaire à l'assuré, soit préalablement à la notification quant à sa décision sur la mise en jeu des garanties, **soit et c'est le changement « au plus tard lors de cette notification ».**

Pour faciliter la gestion et son coût, les assureurs règlent ces sinistres dans le cadre d'une convention inter-assureurs dénommée « convention de règlement de l'assurance construction » dite CRAC.

Les assureurs dommages ouvrage et responsabilité civile décennale, signataires de la CRAC, ont accepté le principe d'une expertise commune menée par l'expert désigné par l'assureur dommages ouvrage jusqu'à un certain montant à ce jour, 120 000 euros.

Au delà, il est fait application de l'avenant n°1 où chaque assureur de responsabilité civile décennale désigne son propre expert concomitamment à l'expert désigné par l'assureur dommages ouvrage.

La déclaration de sinistre

Tout d'abord, avant toute mesure d'expertise, la déclaration de sinistre doit être réputée constituée.

Elle doit comporter au moins les informations suivantes :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, de l'avenant ;
- le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation de locaux ;
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

À compter de la réception de la déclaration de sinistre, l'assureur dispose d'un délai de 10 jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants.

En ce cas, les délais légaux ne commencent à courir que du jour où la déclaration complète parviendra à l'assureur.

Passé ce délai de 10 jours, la déclaration est réputée constituée en tout état de cause.

La chronologie de l'expertise dommages ouvrage

Cette chronologie ne s'applique que pour la garantie obligatoire (cf. schéma ci-après).

Il convient de préciser que l'expert peut faire l'objet d'une récusation dans les huit jours de la notification à l'assuré de sa désignation.

Jurisprudence

Quelques décisions autour de l'assurance dommages ouvrage

La déclaration de sinistre

Il est établi depuis 1998, que la déclaration de sinistre en matière de police dommages ouvrage est un préalable à toute assignation à son encontre.

Par une décision de la Cour de cassation 3^e civ. du 10 mai 2007 n°06-12.467, la cour a estimé que l'assuré doit également attendre l'expiration du délai de 60 jours, impartie à l'assureur pour prendre position, pour pouvoir diligenter une assignation contre lui.

Idem en cas d'aggravation, le maître d'ouvrage est tenu de procéder à une déclaration de sinistre préalablement à toute assignation.

Arrêt de la Cour de cassation 3^e civ. du 22 septembre 2009 n°08-19.680.

L'étendue de la garantie de l'assureur dommages ouvrage qui ne respecte pas la procédure d'expertise

L'arrêt de la Cour de cassation 3^e civ. du 16 décembre 2009 n°09-65.697 est un arrêt très important de sanction à l'égard d'un assureur dommages ouvrage dont la garantie aurait été non acquise s'il n'avait pas commis un nombre important d'erreurs en cours d'instruction de son dossier.

La notification par l'assureur dommages ouvrage de son refus de garantie doit mentionner dans la lettre de refus de garantie tous les motifs qui justifient celui-ci.

Arrêt de la Cour de cassation 3^e civ. du 22 septembre 2009 n° 04-15.436.



Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

Vos déclarations de sinistre multitravaux

Aujourd'hui, le courtier ne peut se contenter d'apparaître et d'agir comme une simple boîte aux lettres.

Nos équipes, très expérimentées, s'efforcent de vous apporter leur soutien en matière de traitement de vos sinistres qui restent le service après-vente de votre contrat multitravaux.

Nous sommes toutefois conscients qu'il reste des efforts à faire en matière de traitement de sinistres car malgré tout, une non-prise en charge ou encore un retard apporté par un expert pour répondre à une réclamation sont autant de motifs de non-satisfaction pour nos clients.

Afin que vos déclarations puissent être traitées dans les meilleures conditions, il est primordial de respecter quelques règles élémentaires.

→ S'assurer que nous sommes bien en présence d'un désordre de nature décennale. Aujourd'hui, encore trop de déclarations font l'objet de refus de prise en charge car la nature des désordres ne compromet ni la solidité, ni la destination de l'ouvrage.

→ Vérifiez que votre déclaration est correctement rédigée, c'est-à-dire avec le maximum de renseignements concernant le désordre :

- la date de son apparition ;
- la copie d'un devis de remise en état ;
- la copie du bordereau de déclaration de chantier.

C'est un sinistre qui sera « traité » à réception et pour lequel l'expert sera missionné le jour même.

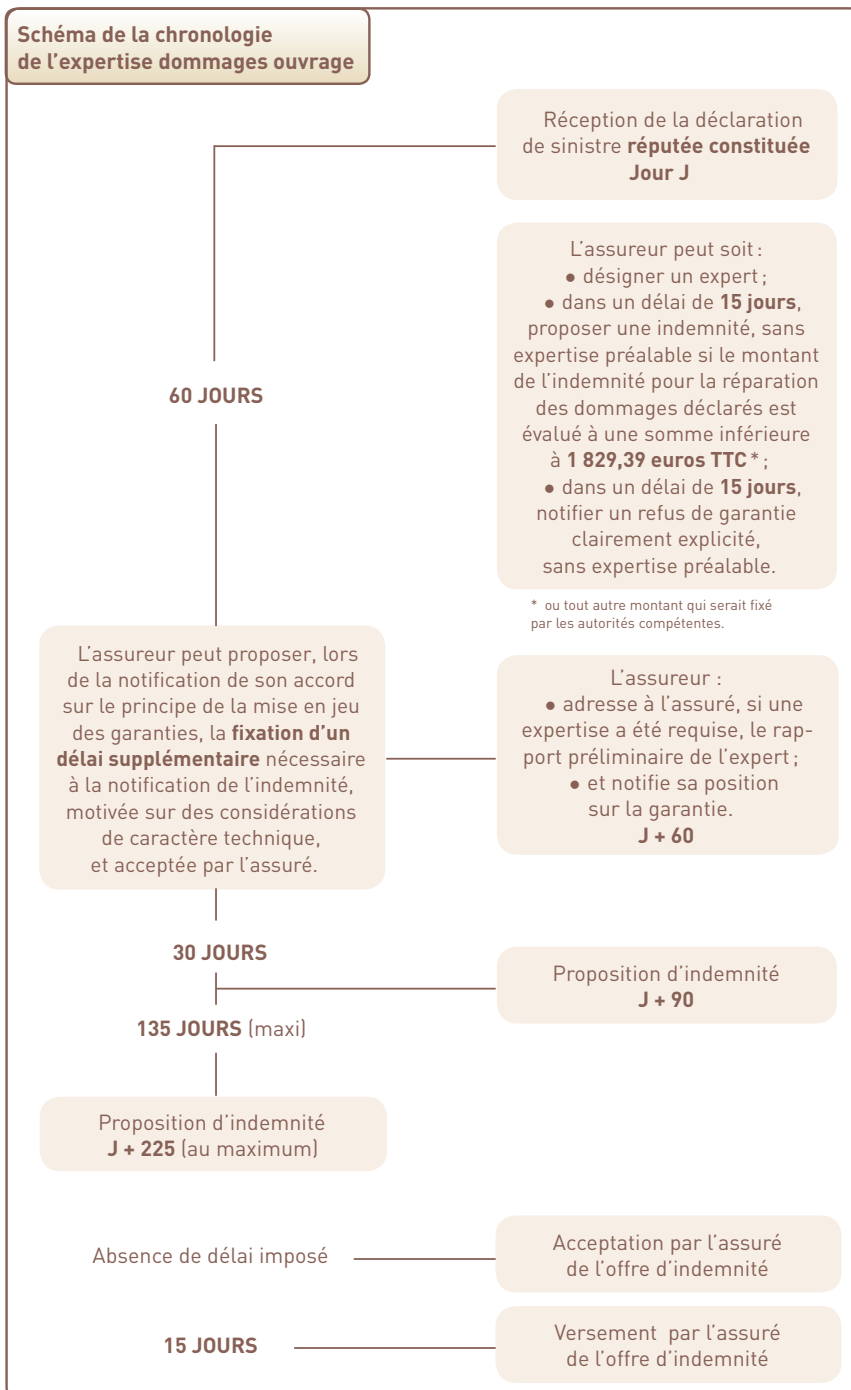
→ Pour vous aider dans la rédaction de vos futures déclarations nous avons mis en ligne sur notre site gestia.verspieren.com (login : EXNETMRT, mot de passe : Y5Q7KCJA) un formulaire de déclaration. N'hésitez pas à l'utiliser.

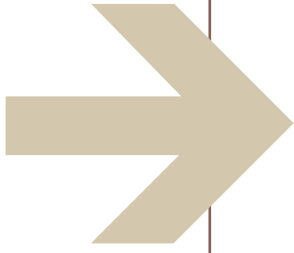
Nous nous efforçons donc de répondre au mieux à vos besoins en mettant nos équipes à votre écoute, n'hésitez pas à les solliciter.

Aujourd'hui, et pour certains types de sinistre à l'enjeu financier limité à moins de 2 000 euros, nous pouvons être amenés à confier à un cabinet d'expertise des missions téléphoniques qui ont pour objet d'accélérer le traitement des dossiers.

Christian Beausoleil
01 49 64 11 98
cbeausoleil@verspieren.com

Schéma de la chronologie de l'expertise dommages ouvrage





La réception des travaux

Quelques rappels fondamentaux

La réception des travaux est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. La loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction a instauré un régime légal impératif.

La réception intervient à la demande de la partie la plus diligente, c'est-à-dire soit le maître de l'ouvrage, soit l'entrepreneur. Seul le maître d'ouvrage a qualité pour réceptionner les travaux. Le maître d'œuvre ne peut, sauf s'il a reçu mandat express du maître d'ouvrage, procéder seul à la réception. S'il n'a pas reçu mandat, les procès-verbaux signés uniquement par le maître d'œuvre ne peuvent valoir réception. La réception est également une obligation du maître d'ouvrage qui ne peut sans motif valable refuser de procéder à cette formalité, sauf à exposer à des dommages-intérêts aux entreprises.

La réception doit être prononcée **contradictoirement**. L'entrepreneur doit donc être présent ou avoir été dûment convoqué. À défaut, la réception lui est inopposable.

La réception est un **acte juridique unilatéral** puisque la réception est prononcée par le maître d'ouvrage.

La réception est un **acte unique**. Mais, la réception peut intervenir sur l'ouvrage en sa totalité ou partiellement lot par lot.

Il est préférable que la réception n'intervienne qu'en une seule fois pour marquer de manière unique le point de départ des garanties.

Il est nécessaire de dresser un procès-verbal de réception qui mentionne les réserves du maître d'ouvrage. Une réception sans réserve exonère le constructeur de toute responsabilité au titre des désordres apparents. En revanche, les défauts apparents font l'objet de réserve, qu'il s'agisse de désordre, de défaut de conformité ou de malfaçon. Ces défauts apparents ne peuvent être garantis dans le cadre de la garantie de parfait achèvement que s'ils sont mentionnés dans le procès-verbal ou qu'ils surviennent dans l'année de la réception, s'ils sont notifiés par écrit à l'entreprise par le maître d'ouvrage.

Le marché peut également prévoir une présomption de réception tacite en cas de prise de possession de l'ouvrage par le maître d'ouvrage. Enfin, à défaut d'accord entre les parties, la réception peut être prononcée judiciairement, soit à la demande du maître d'ouvrage, soit à celle de l'entrepreneur.

La réception a des effets extrêmement importants.

→ Elle transfère de la garde de l'ouvrage jusqu'à réception. L'entrepreneur a la garde de l'ouvrage et est donc responsable du chantier. La réception opère un transfert des risques.

→ Elle marque le point de départ :

- de la garantie décennale. S'il n'y a pas eu réception, la garantie décennale ne peut s'appliquer. Seule pourra être mise en jeu la responsabilité contractuelle de droit commun ;
- de la garantie biennale portant sur le bon fonctionnement des éléments d'équipements ;
- du délai d'un an de la garantie de parfait achèvement dû par l'entreprise.

Olivier Comelles
01 49 64 14 47
ocomelles@verspieren.com

La Lettre Multitravaux
est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N° Orias : 07 001 542
www.orias.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Éric Michelin.
Comité de rédaction :
Christian Beausoleil, Olivier Comelles,
Catherine Jachet, Aurélie Merlin et Gilles Tual.
Coordination :
Marina Corso, Stéphanie Contesse
et Antoine Blanc.

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES