

OCTOBRE 2020

CONSTRUISSONS

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

construction.verspieren.com

Édito

Chers lecteurs,

Face à la situation que nous venons de vivre et qui se poursuivra certainement encore un moment, nous sommes toujours proches des acteurs de la construction en poursuivant notre accompagnement et en perpétuant la publication de votre lettre !

Vous trouverez dans ce numéro quelques exemples de sinistres garantis dans le cadre

de l'assurance de la responsabilité civile des promoteurs. Nous vous présentons également les enjeux et les problématiques assurances des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble VEFA et faisons un focus sur le réemploi et la réutilisation des matériaux.

De par son expérience, VERSPIEREN est devenu un acteur incontournable du secteur de la construction et nous mobilisons toutes

nos équipes pour sécuriser la reprise économique de vos activités.

Bon chantier et bonne rentrée à tous.

Bonne lecture !

Vincent Couturier

Directeur Commercial

03 20 45 33 92

vcouturier@verspieren.com



VERSPIEREN ET LES ACTEURS DU MONDE HLM

Une relation de confiance

En plus de 30 ans, VERSPIEREN est devenu un partenaire privilégié des bailleurs sociaux français et ils sont plus d'une centaine à nous avoir confié en tout ou partie leurs programmes d'assurance.

Qu'ils soient office public de l'habitat, entreprise sociale pour l'habitat ou encore SEM, notre savoir-faire dans le cadre de la commande publique est reconnu et plébiscité.

C'est ainsi qu'une véritable relation s'est instaurée entre le monde des bailleurs sociaux et VERSPIEREN au fil des années. Nous avons à cœur de maintenir et conforter notre présence au cœur du monde de l'habitat social. Quel que soit notre positionnement : candidat au marché d'assurance ou candidat au marché de conseil et gestion lancés par les bailleurs, notre compréhension des enjeux sociaux et sociétaux des bailleurs est au centre de notre attention et de nos propositions. Notre maîtrise technique et notre organi-

sation nous permettent de garantir l'émission rapide des contrats mais aussi une indemnisation efficace des désordres.

Attentifs, nous avons alerté régulièrement nos clients et prospects sur l'état du marché de l'assurance qui a connu de fortes turbulences notamment en marchés publics ainsi que sur de nouvelles solutions d'assurance. Nous avons également suivi de près les mutations qui ont fortement impacté les acteurs de l'habitat social.

Ce sont sans doute ces éléments qui font que Verspieren est aussi présent chez les bailleurs sociaux.

Cette relation s'est également matérialisée par une présence régulière au congrès HLM

C'est en 1993 que l'histoire débuta avec la présence d'un représentant de la direction Construction et un représentant du département Patrimoine, Santé, Collectivité au congrès de Lyon.

D'abord simple visiteur pour devenir par la suite un exposant incontournable du congrès, nos équipes ont été présentes chaque année pour accompagner, présenter les solutions les plus adaptées et répondre aux interrogations des participants. L'année 2020, qui devait être notre 27ème participation sera marquée par l'annulation du congrès en raison des mesures sanitaires actuelles.

Nous vous donnons donc rendez-vous en 2021, à Bordeaux, nombreux et nous l'espérons dans un contexte plus favorable.

Bien que cette année nous ne puissions pas se retrouver à cet événement incontournable, nos équipes restent à votre disposition.

Arnaud Favorel

Chargé de clientèle

03 20 66 86 32

afavorel@verspieren.com



Enjeux et problématiques assurances

L'article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018 offre la possibilité, dans le cadre de la vente relevant de l'article L261-10, à l'acquéreur lors du préliminaire de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même.

Le contrat comportera alors une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

Le contrat préliminaire précisera alors :

1. Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I, décomposé comme suit :
 - a. Le prix de vente convenu ;
 - b. Le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
 - c. Le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux a et b du présent 1. ;
2. Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au 2., le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Le décret du 25 juin 2019 et l'arrêté du 28 octobre 2019 sont venus apporter les précisions attendues par les différents acteurs de la promotion.

Ainsi, trois articles ont été insérés au Code de la construction : les articles R261-13-1, R261-13-2 et R261-3 suite au décret.

Le premier texte dispose que les travaux visés par le mécanisme de VEFA sont des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équi-



pelements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir. Le second, si l'acquéreur revient sur sa décision relative aux travaux réservés dispose qu'il notifie sa décision au vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique dans le délai stipulé au contrat préliminaire.

Et enfin le dernier, nous précise qu'une fois le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision est expiré, le vendeur informe le notaire des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

L'arrêté quant à lui fixe la liste limitative des travaux réservés par l'acquéreur, à savoir :

1. L'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
2. L'installation des équipements sa-

- nitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
3. L'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;
4. La pose de carrelage mural ;
5. Le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
6. L'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
7. La décoration des murs.

Sont exclus les travaux relatifs aux installations mentionnées au a. de l'article R.111-3.

Il indique également que ces travaux devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Ils sont sans incidence sur les éléments de structure ;

- Ils ne nécessitent pas d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- Ils n'intègrent pas de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- Ils ne portent pas sur les entrées d'air ;
- Ils ne conduisent pas à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Quelles assurances ?

À ce jour, peu d'assureurs se sont positionnés sur ce mécanisme. Cependant, il convient de rappeler que les travaux visés seront réalisés postérieure-

ment à la livraison. Ce premier point est l'occasion de rappeler que la livraison n'est pas la réception de l'ouvrage.

Dans un deuxième point, il convient de rappeler qu'il s'agit de travaux que l'acquéreur se procure par lui-même et qu'il en accepte les risques et responsabilités.

En analysant la typologie des travaux, ceux-ci peuvent paraître relativement limités dans leur ampleur mais pourront faire l'objet de difficultés.

D'abord, rappelons que la jurisprudence a étendu le domaine d'application de la décennale aux éléments d'équipement installés sur existant : « Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ».

En ce sens, l'acquéreur faisant réaliser des travaux entrant dans cette catégorie s'exposera également en décennale en cas de revente du bien dans le délai décennal. Les entreprises qui seront intervenues pour son compte également.

Bien entendu, le promoteur et les intervenants à l'acte de construire s'exposent également et classiquement, il en va de même pour les prescripteurs des travaux et les concepteurs.

Si par exemple des équipements en convecteurs électriques s'avèrent insuffisants pour chauffer un logement, le devoir de conseil du prescripteur pourra également être recherché.

Comment réagissent les assureurs Dommages ouvrage ?

Les premiers retours sont les suivants : les garanties du contrat dommages ouvrage souscrit par le promoteur immobilier ne bénéficient pas aux travaux dont l'acquéreur s'est réservé la réalisation ni aux désordres à la construction trouvant leur origine dans lesdits travaux.

Il convient donc de se rapprocher de nos services pour analyser au cas par cas votre situation et la réponse assurantielle à vous apporter.

Vincent Couturier
Directeur Commercial



03 20 45 33 92

vcouturier@verspieren.com

Arnaud Favorel
Chargé de clientèle



03 20 66 86 32

afavorel@verspieren.com

Une réponse assurantielle encore au cas par cas

Près des trois-quarts des déchets produits en France émanent de la construction - bâtiment et BTP réunis. La transition énergétique prend tout son sens dans notre secteur et le thème de l'économie circulaire s'impose pleinement depuis quelques années maintenant. L'essor du réemploi et de la réutilisation des matériaux interroge les assureurs, conscients de la nécessité d'accompagner le mouvement de l'Écoconstruction.

Cependant, si le modèle de « Déconstruire et mieux Reconstruire » n'est pas nouveau, le Moyen-Âge offrait déjà son lot d'écono-

mie circulaire, le sujet est en revanche parfaitement d'actualité pour les assureurs, toujours soucieux de maîtriser au mieux un risque, une potentielle sinistralité...

C'est un sujet assurantiel d'autant plus sensible que la question du recyclage des matériaux implique tous les acteurs de la construction : maîtres d'ouvrage, entreprises, maîtres d'œuvre, fabricants... Chacun son rôle, chacun sa responsabilité... Oui mais avec quelles garanties d'assurance ? Civile ? Décennale ? Alors même que le matériau aurait plus de dix ans de vie ? La réponse n'est pas définie à ce jour.



LES INTERROGATIONS SONT PLURIELLES

Elles sont tout d'abord d'ordre technique.

Réutilisation* et réemploi* sont deux actes différents, et cela pose la question de la qualité du matériau réutilisé ou réemployé. Sommes-nous sur de la qualité/ fiabilité identique à un matériau neuf ? Les assureurs butent sur le sujet de l'appréciation du risque. Aujourd'hui, les processus de recyclage n'apparaissent pas encadrés, normalisés.

Quelles sont les compatibilités avec les règles de l'art, les DTU, plus communément avec ce que l'on appelle les techniques courantes ? Les assureurs ne sont pas friands des incertitudes techniques, raison pour laquelle la Fédération Française des Assureurs (FFA) convie les unions de métiers à définir une méthodologie partagée, avec un référentiel de qualification des matériaux recyclés, qui reprendrait les atouts et les faiblesses des produits.

De nouveaux métiers, de nouveaux risques ?

Déconstructeurs, responsables de stockage des matériaux, qualificateurs/ attesteurs, plateforme de distribution, et d'autres encore... Pour quelle responsabilité ? Quel recours ? Et plus classiquement quelle part pour une éventuelle immixtion d'un maître d'ouvrage qui opérerait coûte que coûte pour de la technicité verte ? Pour quel impact sur le devoir de conseil de la maîtrise d'œuvre ?

De nouvelles activités à déclarer à l'assureur ?

Faut-il procéder à une déclaration de risque particulière ? Modifier la déclaration de risque initiale ? La position des juges s'est durcie dernièrement sur la question de la déclaration d'activité renforçant les possibilités pour un assureur de refuser sa garantie sur ce motif (voir encadré). Dans le doute, la réponse est assurément oui.



Ces diverses questions sont à l'étude. La FFA a créé un groupe de travail ; les pouvoirs publics ont été saisis en début d'année de la question des difficultés rencontrées par les acteurs dans leur couverture assurantielle en matière de recyclage des matériaux. Nous pouvons penser que les réponses se feront à l'aune de retours d'expériences, de création d'indicateurs de qualification, de procédure encadrée d'autocontrôle, de consultations répétées

des acteurs... sur un plan national mais également européen. La rigueur est de mise, la patience aussi.

En attendant la panacée, toute activité de réemploi ou de réutilisation des matériaux devra être déclarée à l'assureur et faire une demande de couverture spécifique. Ce n'est qu'à la lecture d'un dossier technique complet sur la méthodologie prévue (diagnostic déchets ou ressources, infor-

mations sur la déconstruction, choix des matériaux, exigences sur les qualités du matériau réemployé ...), sur les opérations envisagées, le chiffre d'affaires prévisionnel, les compétences développées en interne dans ce domaine que les assureurs accepteront, ou non, d'étendre leurs garanties. En assurance construction, prudence est toujours mère de sûreté !

***Réemploi** : toute opération dans laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus.

***Réutilisation** : toute opération dans laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau.

Déclaration d'activité : par l'arrêt du 30 janvier 2019 (n°17-31121) les juges reconnaissent qu'un assureur décennal ne doit pas sa garantie lorsque l'entrepreneur a réalisé les travaux en suivant un autre procédé que celui déclaré au contrat d'assurance. Dès lors que l'activité garantie peut être limitée à un seul procédé technique, le recours à un procédé technique nécessitant des compétences spécifiques ne constitue pas une simple modalité d'exécution de l'activité garantie déclarée mais cette activité elle-même. Jusqu'alors les juges adoptaient une conception élargie du champ d'application de l'assurance décennale. Il en résultait qu'un assureur ne pouvait pas refuser sa garantie en se fondant sur les modalités d'exécution de l'activité déclarée (l'objet du contrat primait sur le mode d'exécution des travaux). Désormais l'assureur est autorisé à refuser sa garantie si les travaux n'ont pas été réalisés selon le procédé déclaré par l'entreprise dans la police d'assurance.

Nicolas Cavalier-Caron
Directeur adjoint études et gestion
03 20 45 33 89
ncavaliercaron@verspieren.com



Quelques exemples de sinistres garantis



Un bruit qui gêne le voisin, une tuile qui s'échappe sur une voiture, un préposé qui se blesse sur le chantier, des acquéreurs qui se plaignent de retards de livraison... Les risques de réclamation liés à l'activité de promotion immobilière sont nombreux.

Les polices RC Promoteur apportent des solutions d'assurance permettant aux promoteurs de se couvrir contre les risques découlant tant de leurs activités professionnelles que des tiers ou des préposés. Comme tout contrat d'assurance, le contrat RC promoteur est assorti de conditions et d'exclusions. La liberté contractuelle étant de mise pour la rédaction de cette police, celles-ci pourront être différentes d'un contrat à un autre et d'un assureur à un autre. Conséquence : il n'est pas toujours évident de comprendre, en pratique, ce qui est garanti; alors quoi de mieux que quelques exemples concrets fréquemment rencontrés ? Prenons trois exemples récurrents.

Les retards des chantiers, oui mais sous strictes conditions

Quel promoteur n'a jamais reçu une réclamation d'un futur acquéreur pour retard de chantier ? Le premier réflexe est de se pencher sur les réelles raisons de ce retard. En effet, généralement les assureurs RC Promoteur ne couvrent les conséquences de ces retards que lorsque leurs causes en lien direct avec l'opération seront considérées pour le promoteur comme accidentelles ou fortuites. Pourront donc être garantis les retards dus à une pollution du sol non détectée malgré

toutes les études réalisées ou encore les retards dus à un sinistre tel qu'un incendie ou du vandalisme. À contrario, la défaillance d'une entreprise (abandon de chantier, liquidation judiciaire,...) ne sera quant à elle pas considérée comme accidentelle ou fortuite. Ce cas étant particulièrement redondant sur les chantiers.

La réclamation d'un voisin ou le risque de responsabilité partagée

Partons maintenant sur un autre exemple habituel : la réclamation d'un voisin qui subit des désordres dans son logement et le plus souvent des fissures ! Dans cette situation, fort de ses possibles recours à l'encontre des constructeurs, le promoteur devrait être dégagé de toute responsabilité. Cependant ce dernier est toujours en première ligne et les juges peuvent se montrer surprenants en retenant un saupoudrage de responsabilités. L'assureur RC Promoteur pourra ainsi intervenir pour missionner un expert ou un avocat afin de défendre les intérêts de son assuré, accélérer le règlement de ce litige notamment lorsque les intervenants sur le chantier sont en désaccord sur leurs responsabilités, et bien évidemment honorer la condamnation qui serait mise à la charge de son assuré.

Le dommage corporel du préposé du fait du chantier

Troisième et dernier exemple, cette police d'assurance sera également utile au promoteur lorsque sa responsabilité sera engagée vis-à-vis de ses préposés et no-

tamment lorsqu'il sera recherché en faute inexcusable de l'employeur. Cette procédure est de plus en plus régulièrement diligentée par les salariés après un accident du travail, survenu sur le chantier. Dans ce cas, l'assureur prendra généralement la direction du procès pour assumer la défense de son client et pourra régler les éventuelles réclamations émanant tant du préposé que de la CPAM.

D'autres garanties et extensions de garanties pourront couvrir de nombreux autres risques tels que les dommages matériels subis par les tiers, ou encore les conséquences pécuniaires de la mise en conformité aux règlements de la construction, des problématiques d'isolation phonique, ou encore les conséquences des vices imprévisibles du sol...

Comme vous pourrez le constater, le contrat RC Promoteur est un contrat indispensable aux multiples facettes. Pensez à vérifier les conditions particulières et générales de vos contrats, notamment le montant de vos franchises, et surtout n'hésitez pas à interroger votre courtier quand vous avez un doute sur la mobilisation des garanties de votre contrat !

Elodie Fostier

Responsable sinistres
03 20 45 33 53
efostier@verspieren.com

