

CONSTRUISONS

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

DÉCEMBRE 2017

Édito

Comme pressenti, l'année 2017 a été un bon cru pour l'immobilier. Nous espérons désormais que les nouvelles orientations budgétaires et les choix politiques effectués vont nous permettre de conserver cette belle dynamique pour les années à venir.

Dans ce nouveau numéro, nous vous apportons plusieurs éclairages jurisprudentiels sur la garantie décennale et les contours de l'impropriété à destination, sur la solution Verspieren pour vos

collaborateurs travaillant à l'étranger et une information factuelle sur l'assureur Elite.

Le retrait d'Elite du marché ne nous surprend pas et nous avons eu l'occasion d'attirer votre attention à de nombreuses reprises sur les montages de certains acteurs travaillant en LPS.

Verspieren s'engage à toujours vous apporter les meilleures solutions du marché avec des assureurs respectant les contraintes de provisionnement imposées par les autorités de contrôle et le principe de capitalisation.

Toutes nos équipes se tiennent à votre entière disposition pour vous accompagner sur l'ensemble de vos chantiers et vos programmes d'assurances.

Bonne lecture !

Vincent Couturier
03 20 45 33 92
vcouturier@verspieren.com



SOLUTIONS D'ASSURANCES

Elite se retire du marché de l'assurance construction



« À compter du 5 juillet 2017, Elite Insurance cessera la souscription d'affaires nouvelles et le renouvellement des contrats en cours à leur échéance ». C'est en ces termes que

Jason Smart, Chief Executive Officer (CEO) de l'assureur basé à Gibraltar, a annoncé le « run-off » de son activité (littéralement « liquidation ») dans un bref communiqué.

Spécialisé dans l'assurance dommages, la RC Pro et la protection juridique, Elite réalise la majeure partie de son activité au Royaume-Uni.

Ses contrats étaient jusqu'ici distribués en France par cinq intermédiaires : SFS (mandataire d'assurance basé au Luxembourg), EISL (courtier britannique spécialiste de l'assurance construction), ProFirst (courtier en assurance professionnelle, filiale d'Assu2000), Acton Insurance (courtier grossiste basé à Nice) et le réseau United Brokers International.

Dans l'Hexagone, Elite a essentiellement souscrit des garanties DO, RCD et RC Pro, auprès d'une cible de professionnels du bâtiment, principalement des TPE-PME.

C'est donc une grande inquiétude qui



régne dans le secteur du BTP car on estime à 10 000 le nombre de professionnels directement concernés.

La plupart se sont logiquement tournés vers leurs intermédiaires pour savoir ce qui allait advenir de leurs contrats et surtout des garanties qu'ils avaient souscrites. Affaire à suivre...

Nous restons à votre disposition pour étudier une solution alternative.

Vincent Couturier
03 20 45 33 92
vcouturier@verspieren.com



Installation d'élément d'équipement sur un ouvrage existant et responsabilité décennale

La Cour de Cassation a rendu un arrêt très important le 15 juin 2017 (Cour de cassation : chambre civile 3, Audience publique du jeudi 15 juin 2017, N° de pourvoi: 16-19640) qui va faire couler beaucoup d'encre dans les jours à venir et faire la joie des commentateurs et des consommateurs.



En effet, cet arrêt publié au bulletin, opère un important revirement de jurisprudence (même si un premier arrêt avait déjà été rendu en ce sens en 2014, à propos d'une pompe à chaleur immergées qui constituait un ouvrage, mais beaucoup plus discrètement).

Dans cette affaire, un particulier confie à une entreprise le soin d'installer une pompe à chaleur air-eau.

Après dysfonctionnements, il assigne notamment le liquidateur de l'entreprise et son assureur décennal.

Il se fait débouter en appel, puisque la cour d'appel avait application de position dominante de la cour de cassation à savoir que les éléments d'équipement bénéficiant de la garantie décennale sont ceux qui ont été installés au moment de la réalisation de l'ouvrage, sauf à caractériser la création d'un ouvrage comme en 2014. Ce qui n'est pas le cas ici de la pompe à chaleur considérée par rapport à l'ouvrage constitué par la construction de la maison.

Cette solution, rappelée en 2015 mais également en 2016, précisait qu'il n'y avait pas en pareil cas (et sauf cas spécifiques) de création d'un ouvrage mais adjonction d'un élément d'équipement dissociable de

l'ouvrage existant, et par conséquent pas d'application de la décennale.

La Cour estimant à l'époque que la cour d'appel, ayant « retenue que la pompe à chaleur, installée sur un socle en béton et ayant nécessité des raccordements hydrauliques, constituait un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil », avait violé l'article 1792 car les motifs évoqués ne suffisaient pas à caractériser un ouvrage.

La Cour de cassation, dans l'arrêt commenté, censure l'arrêt de la cour d'appel en précisant : « que 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. »

Formulation générale, qui avec la publication au bulletin laisse peu de doute sur les futures décisions de la Cour de cassation. Ce type de formulation large, est employé par la haute juridiction lorsqu'elle veut encrenir un principe dans la durée, comme elle l'avait fait en 2013 à propos des éléments d'équipement dissociables non destinés à fonctionner.

Il s'agit là d'une nette rupture avec la notion d'ouvrage et celle d'adjonction d'un élément tel qu'utilisée auparavant et dont nous étions proches dans cette affaire.

Un second point attire l'attention à la lecture de l'arrêt du 15 juin. Il s'agit de l'interprétation de l'impropriété à destination. Dans l'arrêt de 2014 précité, la Cour de cassation avait considéré que la pompe à chaleur était un ouvrage de par sa spécificité, pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant dont l'impropriété à destination s'apprécie indépendamment de l'immeuble pris dans son ensemble.

Or dans notre affaire, il y a décennale si les désordres qui affectent l'élément d'équipement rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. Ce qui est la position classique de la Cour de cassation à propos de l'appréciation de l'impropriété à destination.

Voilà un arrêt important qui risque d'impacter les entreprises, en ces temps d'amélioration énergétique.

Arnaud Favorel
03 20 66 86 32

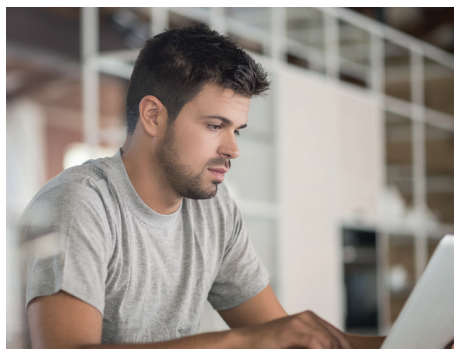
favorel@verspieren.com



Impropriété à destination d'un ouvrage occasionnant des dommages sur l'ouvrage voisin

Doté d'un département Sinistres construction regroupant les compétences juridiques et techniques appropriées, nos collaborateurs sont à votre écoute pour vous accompagner de la déclaration de votre sinistre jusqu'à son règlement par la compagnie d'assurances.

Afin de faciliter votre démarche, nous mettons à votre disposition des formulaires de déclaration de sinistres adaptés à chaque risque construction et vous invitons à nous transmettre votre déclaration par email à : sin.construction.was@verspieren.com (site de Wasquehal) ou declamrtf@verspieren.com (site de Saint-Denis).



Verspieren, votre interlocuteur privilégié, assure la bonne communication entre l'ensemble des acteurs intervenant dans le traitement de votre sinistre. Ainsi, nous sommes à même de veiller à la juste application des garanties de votre contrat d'assurances, à l'obtention des rapports d'expertise, au respect par l'assureur des délais contractuels et légaux d'instruction et de règlement.

Notre plus-value réside notamment dans le fait de vous accompagner en cas de contestation des positions non favorables de votre assureur, telles qu'une position de non-garantie injustifiée ou une proposition d'indemnité sous-évaluée. Afin d'étayer votre contestation, nous effectuons une analyse juridique à l'appui des garanties souscrites, des conclusions de l'expert missionné par l'assureur, des normes en vigueur et des courants jurisprudentiels.

À titre d'illustration, par notre intervention, l'assureur de l'un de nos clients, promoteur immobilier, a pris en charge un sinistre au titre de l'assurance Dommages ouvrage, initialement non-garanti :

En l'espèce, en 9^e année après la réception des travaux, un dégât des eaux a été constaté dans le salon de coiffure voisin, existant avant l'opération de construction objet de la police. Pour la réalisation de son opération, notre client a démoli une maison mitoyenne audit salon de coiffure, désormais remplacé par un espace vert.

L'assureur a refusé l'application de ses garanties au motif que les désordres : touchent un avoisinant existant, n'ont pas pour origine les travaux neufs et qu'aucun dommage n'est constaté sur l'opération assurée.

À l'appui de deux arrêts (Cour de cassation, 3^e civ., 31/03/2005, n°03-14217 et CE 09/05/2012, n°346757), nous avons mis

en relief le fait que les cours judiciaire et administrative admettent que les dommages causés aux tiers, qui exigeaient des travaux de reprise sur l'ouvrage neuf lorsque le dommage trouvait son origine dans des défauts de conception ou d'exécution des travaux neufs, entraînent dans le champ de l'assurance construction obligatoire.

Or, dans la réalisation des travaux neufs, il aurait dû être prévu la réalisation d'un drain en pied de mur afin de ne pas endommager l'avoisinant. Ce drain ne pouvait préexister, le mur étant originellement mitoyen à la maison détruite ou en faisait partie. Il revenait donc au maître d'ouvrage, sur le conseil du maître d'œuvre de conception notamment, de prévoir dans la réalisation de son ouvrage des travaux visant à ne pas impacter les avoisinants.

En effet, une construction n'a pas vocation à causer des dommages aux avoisinants. De ce fait, le présent ouvrage est impropre à sa destination. Ainsi, le fonctionnement normal d'un ouvrage s'apprécie de deux façons : positivement, comme l'accomplissement de la destination voulue par le maître de l'ouvrage pour son ouvrage, et négativement, comme ne devant pas avoir d'impact sur les tiers.

Maëlle Fournaud

01 49 64 11 53

mfournaud@verspieren.com

ÉVÈNEMENTS

Verspieren à votre rencontre

- Les équipes Construction de Verspieren sont ravis de vous rencontrer à l'occasion des événements de la profession.

Nous serons présents :

- Au Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI), les 6, 7 et 8 décembre 2017 à Paris.

Nous étions présents :

- Au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH) du 26 au 28 septembre à Strasbourg.
- Au 47^e congrès de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, les 5 et 6 juillet 2017 à Paris.



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

Garantie mobilité et sécurité à l'international : Avez-vous connaissance de vos obligations vis-à-vis de vos salariés notamment lors de leurs déplacements dans les pays à risques ?



Les sociétés françaises des secteurs de l'immobilier et de la construction sont de plus en plus présentes à l'étranger. Votre savoir-faire est reconnu dans le monde entier et vous êtes nombreux à intervenir avec votre personnel dans différents pays pour réaliser et/ou accompagner lors de missions plus ou moins longues, des projets de construction. Vos salariés sont exposés à des risques pour leur santé et leur sûreté quand ils se déplacent hors de leur environnement quotidien. Ces risques font peser plus de responsabilité sur l'entreprise. Vous devez prendre des mesures pratiques pour protéger vos salariés à l'étranger contre les dangers raisonnablement prévisibles et les aider à réduire les risques auxquels ils sont exposés.

Rappel : Le Devoir de Protection des Dirigeants vis-à-vis de leurs préposés

L'Article L.4121-1 du Code du travail :

« L'employeur prend les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs. » Ces mesures comprennent :

- des actions de prévention contre les risques professionnels ;
- des actions d'information et de formation ;
- la mise en place d'une organisation et de moyens adaptés. »

Verspieren vous propose une solution packagée complète et innovante qui se compose de trois volets principaux avec un numéro unique pour tous ces services quelle que soit votre destination :

1. Offre de santé & assistance

C'est une couverture complète pour les risques auxquels vos collaborateurs pourraient avoir à faire face pendant leurs missions.

Assurance & Assistance, en bref :

- remboursement des frais médicaux : 100 % des frais réels sans franchise,
- assistance & rapatriement : 100 % des frais réels,

- capital décès : montant plafond à définir,
- responsabilité Civile Vie Privée,
- garantie prise d'otages avec une prise en charge du salaire : montant plafond à définir,
- plateau d'assistance médicale à votre disposition 24H/24 et 365 jours par an.

2. Formation en e-learning

Conçue pour les collaborateurs qui voyagent à l'étranger de manière régulière ou occasionnelle, la formation e-learning présentera à vos collaborateurs les principaux risques santé et sécurité en voyage. Cet e-learning apporte à vos collaborateurs les informations nécessaires afin de les aider à réduire les risques durant leurs déplacements à l'international.

Cette formation interactive, notamment par des scénarii pratiques inspirés de faits réels, est structurée en 2 modules organisés pouvant être complétés en moins de 30 minutes. elle est disponible en français, anglais, espagnol, chinois et japonais. Elle peut être suivie au moment choisi par l'utilisateur, où qu'il se trouve, sur tout type d'appareil ayant accès à Internet et ce 24/7 (PC, ordinateur portable, tablette, smartphone).

3. Offre de sécurité (k&r)

Étendue des garanties : Enlèvement, Extorsion, Cyber-extorsion, Détention arbitraire, Prise d'otage, Menaces de mort, Menaces sur Produits, Disparition, Rapatriement Politique d'Urgence et Réinstallation, Assistance mise en Sécurité...



Pour tout renseignement, nos équipes se tiennent à votre écoute pour vous accompagner dans la mise en place de ces garanties.

Emmanuel Hamon

01 49 64 11 71

ehamon@verspieren.com

