



GUYLAINE POTTIER
CONSULTANTE EN ASSURANCE
AUDIT ET CONSEIL

UNE EXPERTISE OBJECTIVE AU SEUL BENEFICE DES ENTREPRISES

Pibrac, le 12 septembre 2017

Edito

Ouragan Irma : 1,2 Md € de dommages vont être indemnisés selon la Caisse Centrale de Réassurance

Du jamais vu ! Le coût de l'ouragan Irma qui vient de dévaster Saint Martin et Saint Barthélémy, est bien supérieur aux 200 M€ de sinistralité générée par les cyclones Luis et Marilyn en 1995 ; il est un des plus importants survenus en France depuis 35 ans.

Ce coût correspond à l'indemnisation que va pouvoir verser, au titre du régime cat' nat', la CCR (réassureur public) et les assureurs ; il recouvre les dommages aux habitations, aux véhicules et aux entreprises dont leurs pertes d'exploitation dès lors qu'une assurance dommages aux biens a été souscrite.

Mais le coût réel est bien plus important : selon un premier bilan, 90% du bâti est détruit à Saint Martin : l'habitat est précaire, essentiellement constitué de maisons en bois et de toitures en tôle. Le taux de pénétration de l'assurance étant inférieur à 50%, tout le monde ne sera pas indemnisé : au moins un risque sur deux ne sera pas assuré.

A noter que l'indemnisation des bateaux de plaisance ne relève pas du régime des catastrophes naturelles mais des contrats d'assurance de plaisance.

Les assureurs s'engagent à faciliter la déclaration de sinistre « par tous les moyens » (Internet, téléphone, lettre) au-delà du délai réglementaire de 10 jours à partir de la déclaration de l'état de catastrophe naturelle et à assouplir les moyens d'attester les dommages, photos ou témoignages pouvant être présentés si la facture n'est pas disponible.

L'arrêté de catastrophe naturelle a été pris ce vendredi 8 septembre.

La valorisation des biens de l'entreprise en vue de leur assurance

La déclaration inexacte des capitaux en risque, généralement leur sous-évaluation, est sanctionnée par le Code des assurances par une sanction financière, dite de « la règle proportionnelle ».

Les entreprises doivent déclarer aux assureurs, au titre de l'assurance contre les dommages de leurs biens, le montant précis de la valeur des biens en risque, pour servir de base à leur garantie.

Cette déclaration détermine le taux et le montant de la prime.

En cas de minimisation des capitaux, tout se passe comme si l'assuré était son propre assureur dans la proportion existante entre la prime qu'il a payée et celle qu'il aurait dû payer, recalculée sur la base exacte des capitaux en risque.

Cette sanction s'applique à l'assuré de bonne foi, par contre si l'assureur prouve la mauvaise foi de l'assuré, c'est-à-dire son intention frauduleuse, c'est la nullité du contrat qui s'applique et l'absence de toute indemnisation.

La valorisation des biens en risque

Il faut séparer :

- les immobilisations, les bâtiments et le matériel
- des stocks de matières premières et des produits finis qui ont, chacune leurs propres règles de valorisation.

Pour les immobilisations, leur valorisation doit se faire sur la base de la valeur de remplacement, à neuf ou vétusté déduite, selon le niveau de la garantie convenu, au jour du sinistre.

Cette valeur ne se trouve pas au bilan et doit être déterminée à partir de données extra comptables. Toute extrapolation à partir d'éléments comptables est incertaine et hasardeuse parce qu'elle ne peut pas tenir compte d'une multitude de facteurs que l'entreprise ne maîtrise pas.



L'expertise préalable à cet effet est très appréciable même si elle a un coût qui varie en fonction de capitaux en risque et de la nature des installations.

Si l'assureur accorde un rabais de prime de 10 % du fait d'avoir fait appel à un expert, ce coût est amorti en quelques années.

Pour le choix de l'expert, l'entreprise peut s'en remettre à son courtier d'assurance ou faire jouer la concurrence, dans la mesure où les intermédiaires sont généralement commissionnés par les experts, comme le veut l'usage, en leur envoyant leurs clients.

Pour l'estimation des stocks, leur valorisation incombe à l'entreprise elle-même sur la base de ses éléments comptables.

Pour les produits finis, leur valorisation englobe le coût direct de fabrication majoré des charges de structure usine et siège.

On peut y ajouter des frais de transport, des frais de stockage et des frais financiers, selon les circonstances. Son expert s'en chargera, en se tournant vers l'expert-comptable de l'entreprise pour avoir les explications à fournir à son homologue chez les assureurs. Ce sont des procédures bien rodées entre les professionnels.

Pour les matières premières et les emballages, la valeur d'assurance sera le prix de revient plus les frais d'achat, et de transport ou, s'il s'agit de produits soumis à des variations de cours, au prix de remplacement.

En cas de sinistre, l'assureur demandera des justificatifs, surtout si le mode d'estimation s'écarte des normes usuelles, justifiées pour certaines activités.

Pour cette raison, il est recommandé de préciser dans la police les modalités retenues, telle que le choix de certaines fournitures pour des raisons de qualité.

Il faut aussi tenir compte des variations des stocks, des produits finis, comme des matières premières, par des clauses d'ajustement appropriées.

La souscription et la tenue à jour des polices d'assurance ne seront jamais un problème simple, comme le montre la déclaration des valeurs d'assurances qui répondent des règles strictes dont il ne faut pas s'écarter.

L'inadéquation d'une police d'assurance aux risques encourus ne se révèle, en règle générale, qu'à l'occasion d'un sinistre, alors qu'il est trop tard pour y remédier.

Dans une telle situation, l'entreprise ne sera que partiellement indemnisée, d'où son intérêt d'être bien conseillée.

RiskAssur 7 juillet 2017

Marché d'experts, l'assurance construction a toujours été considérée comme une activité à part. En plein regain depuis 2015, le marché doit suivre et accompagner les (r)évolutions que connaît le BTP, notamment en matière de performance énergétique et de bâtiments connectés, tout en s'adaptant à la présence croissante de concurrents européens opérant en LPS.

Assurance construction : les assureurs attirés par un marché en expansion

Malgré ses particularités juridiques et techniques, la branche française de l'assurance construction attire des acteurs venus de toute l'Europe, qui profitent des opportunités existantes.

Le marché français de l'assurance construction, leader en termes de primes avec 2,5 Md€ en 2016, dépassant même les États-Unis !, a toujours été à part dans le microcosme assurantiel.

Considéré comme un domaine d'experts, il présente des offres de garanties singulières que l'on ne retrouve nulle part ailleurs, tout comme le caractère obligatoire de la Dommages-ouvrage et de la Responsabilité civile décennale.

En outre, l'assurance construction ne bénéficie pas, sur le plan actuariel, de la même temporalité que les autres couvertures plus traditionnelles. L'historisation des sinistres prend à minima 5 à 6 ans et les vices se révèlent avec le temps.

Pour les assureurs, cela suppose à la fois de respecter des règles de provisionnement des sinistres.

Mais aussi d'avoir les connaissances techniques suffisantes pour anticiper et évaluer l'évolution du bâtiment sur une décennie.



2,5 Md€ Le montant des primes collectées en 2016 en assurance construction faisant de la France le premier marché mondial.

-15 % De mises en chantier entre 2008 et 2014.

+1,9 % La croissance du secteur du BTP en 2016 (+3,4 % prévus pour 2017).

580 000 Le nombre d'entreprises du bâtiment qu'il faut assurer, de l'artisan aux grands groupes (Vinci, Bouygues, Eiffage...).

Le marché sort de la crise

Avec la reprise progressive du marché depuis 2015 et le regain d'optimisme chez les professionnels du bâtiment, la concurrence reprend son jeu et le marché retrouve des capacités parfois excédentaires.

On voit également arriver de nouveaux entrants, comme Helvetia et CNA, ainsi que plusieurs assureurs étrangers pratiquant en LPS (Libre prestation de services).

Selon la direction juridique de la FFB, cela fait longtemps que des acteurs étrangers proposent des couvertures d'assurance construction en France, via le passeport européen. La Fédération française du bâtiment attire l'attention des professionnels du bâtiment sur la nécessité de ne pas s'intéresser uniquement au prix, en matière d'assurance construction mais aussi, et surtout, à la qualité des garanties et à la solvabilité de l'assureur.

En décennale, en effet, les risques sont longs et nécessitent des provisions suffisantes pour payer les sinistres sur toute la durée de la garantie. Des assureurs étrangers peuvent donc se retirer du marché ou faire faillite au détriment des assurés.

Les nouveaux entrants visent d'autres cibles

Les parts de marché laissées vacantes par les assureurs historiques pour des raisons de sinistralité ou de faible rentabilité sont occupées par de nouveaux entrants, notamment sur la cible des artisans et des particuliers avec les garanties financières (cautions, vente en l'état futur d'achèvement...), la Dommages-ouvrage particuliers ou la garantie permis de construire.

Au-delà des garanties classiques, les acteurs cherchent à se renouveler pour proposer des services et des garanties adaptées à l'évolution des usages. C'est le cas, par exemple, de la garantie de revente, arrivée récemment sur le marché.

Performance énergétique : un défi à hauts risques

En s'adaptant sans cesse aux nouvelles réglementations, le secteur du BTP entraîne l'assurance dans son sillage.

Alors que la RT 2012 a imposé la construction de bâtiments dits passifs, la RT 2020 (applicable dès 2018 dans les bâtiments publics) oriente désormais le secteur vers la construction de bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Un défi pour les promoteurs mais aussi pour les assureurs.

L'évolution des bâtiments et des matériaux de construction a alors poussé la jurisprudence à faire évoluer son interprétation des textes et notamment de la notion d'impropriété à destination, reprise dans l'article 1792 du Code civil. **L'enjeu est de savoir si un défaut de performance énergétique d'un bâtiment (qui ne remplirait pas les critères fixés par la réglementation) s'apparente à un désordre rendant le bâtiment impropre à l'usage attendu, entrant ainsi dans le champ de la garantie décennale...**

Certes, la loi de transition énergétique du 17 août 2015 a introduit un nouvel article (L. 111-13-1) dans le Code de la construction et de l'habitation. Cette nouvelle disposition reconnaît l'impropriété à destination uniquement dans l'hypothèse où un dommage matériel en lien avec l'ouvrage est constaté et uniquement en cas de

surconsommation énergétique intervenant dans des conditions d'usage et d'entretien appropriées. Surconsommation qui doit, par ailleurs, engendrer une utilisation de l'ouvrage « à un coût exorbitant ». Les termes utilisés restent vagues, les acteurs attendent un éclairage de la jurisprudence.



Les assureurs ont fait un gros travail de **prévention** auprès des promoteurs et maîtres d'ouvrage, qui a dû porter ses fruits : le dérapage de la sinistralité décennale n'a pas eu lieu.. Mais l'absence de réclamations peut aussi révéler une insuffisance d'outils et de formation des gestionnaires d'immeubles pour contrôler la performance des bâtiments.

Beaucoup de questions restent encore en suspens concernant la RCD mais les assureurs n'ont pas hésité à adapter des garanties : RC travaux, garantie de bon fonctionnement, RC professionnelle de l'entreprise de construction ; certains proposent même des garanties complémentaires spécifiques Performance énergétique.

Argus de l'assurance 24 août 2017

Les bâtiments intelligents bousculent l'assurance

En faisant apparaître de nouveaux risques, la construction connectée redistribue les responsabilités.

Les bâtiments connectés et la maintenance prédictive permettent de réduire les risques d'occurrence des sinistres sur les bâtiments. Mais ils soulèvent aussi la question de la couverture assurantielle, de la modification de la chaîne de responsabilités et de nouveaux risques potentiels.

Dommmages prévisibles ?

Indubitablement, la multiplication des capteurs dans les parties communes, appartements et bureaux permet de réduire les risques.

Un ascenseur bloqué qui appellerait tout seul les services de maintenance ou un détecteur incendie relié directement à la caserne des pompiers ne relèvent déjà plus de la science-fiction.

Le marché de l'assurance est enthousiaste face aux IoT (objets connectés), car ils aident à la prévention et à la réduction de la sinistralité.

Et les objets connectés réduisent aussi les risques sur le bâtiment lui-même : des capteurs installés dans les parpaings ou des fibres optiques placées en hauteur sur un chantier

complexe peuvent désormais détecter les fissures, les mouvements, les chocs thermiques... Et en cas de sinistre, les données enregistrées peuvent aussi servir pour ôter les doutes des experts. Les puces connectées permettent ainsi d'avoir accès à l'historique de performance des bétons, ce qui peut aider à déterminer les responsabilités.

Quant à la phase de conception, elle n'échappe pas à la tendance : le promoteur spécialisé Elcimaï Réalisations, partenaire de MMA Entreprise, conseille ainsi à ses clients d'utiliser une maquette numérique pour mieux cartographier leurs risques au cours du chantier.

BIM, kezaiko ?

Le BIM (Building information modeling) alimente la maquette numérique pour offrir une vision 5D du projet. Outre les plans et la localisation de chaque élément de la structure, cette maquette inclut des informations relatives aux quantités, aux coûts et au calendrier.

Obligatoire au Royaume-Uni et aux États-Unis pour certains chantiers publics, le BIM constitue une vraie réponse à la maîtrise des coûts de construction et d'exploitation pour le maître d'ouvrage.

Mais il permet aussi la réduction des aléas de chantier pour l'assureur, car les défauts de conception sont souvent à l'origine d'importants sinistres.



Nouvelles responsabilités, nouveaux risques

Mais comme avec la voiture autonome, le smart building modifie le champ des responsabilités. En cas de sinistre suite à la défaillance d'un capteur, qui sera jugé responsable ? Le concepteur de l'équipement défectueux, l'installateur, le constructeur... ? Doit-on par conséquent assurer aussi les capteurs ?

La présomption de responsabilité née de la RC décennale donne la possibilité d'exercer un recours quand les installations livrées avec l'ouvrage neuf ne fonctionnent pas.

En effet, les textes ne font pas de différence entre les éléments d'équipements dissociables ou non. En cas de défaillance d'un objet connecté remettant en cause la destination de l'ouvrage sur lequel ils ont été installés (chauffage, sécurité...), le sinistre engagera en premier lieu la RC décennale de l'installateur, lequel pourra exercer son recours au titre de la RC du fabricant, voire de la société de maintenance le cas échéant.

En parallèle, se pose la question des nouveaux risques induits par les **IoT**. Le cyber est un risque à intégrer dans les smart buildings.

On peut en effet imaginer la prise de contrôle d'un hacker sur un bâtiment, qui déciderait alors de monter le niveau du chauffage ou d'éteindre toutes les lumières... Comme tout « objet » connecté, le bâtiment devient une cible potentielle pour les attaques cyber, notamment terroristes.

Argus de l'assurance 24 août 2017

Brèves

Brexit : Paris, capitale européenne de l'assurance ? Rien n'est moins sur

Evanoui, le rêve des assureurs français de faire de Paris la nouvelle capitale européenne de l'assurance au lendemain du vote britannique pour la sortie de l'UE ? Le Brexit représentait une occasion unique pour la ville Lumière.

Le Royaume-Uni hors de l'Union européenne, la France deviendrait de facto le premier marché de l'assurance européen du haut de ses 205,7 Md€ de primes perçues en 2015.

Les plus optimistes parlaient même de l'opportunité d'y rapatrier l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (Eiopa), actuellement basée à Francfort.

Les premiers mois de discussion ont été l'objet d'une véritable bagarre au sommet de l'Etat.

«Sapin n'en voulait pas. C'est le cabinet de Manuel Valls qui a poussé pour que la France se positionne ouvertement comme une alternative», confie un acteur clé du dossier.

Beaucoup regrettent également "le peu" de moyens et d'ambitions des officiels français.

Un assureur qui a participé à une réunion organisée à Bercy fin novembre n'en revient toujours pas de la manière dont les négociations ont été conduites.

« Ils parlaient de l'opportunité d'accueillir le Lloyd's à Paris, mais ils n'avaient même pas pris la peine de les rencontrer. »

Au-delà des moyens mis en œuvre, ce serait le climat politique qui aurait fini de refroidir les éventuels postulants.

« La France ne rassure pas », confirme un assureur de la City.

Les institutions financières londoniennes reprocheraient principalement à l'Hexagone son **instabilité fiscale**. Et les incertitudes sur l'issue des élections présidentielles n'ont pas arrangé les choses.

L'hypothèse d'un nouveau hubb européen, équivalent à la City, n'est plus d'actualité. **Les assureurs britanniques se répartissent entre différentes places financières, comme l'Irlande, le Luxembourg et la Belgique.**

Après AIG et Hiscox, RSA a choisi le grand-duché pour y installer sa base européenne, tandis que le Lloyd's et QBE ont opté pour Bruxelles.

Selon une récente étude de KPMG, sur les 50 institutions financières ayant déjà annoncé leur intention de quitter Londres, 42 n'ont pas choisi Paris.

Le gouvernement Edouard Philippe à la rescousse de la place de Paris

Pour ne pas se laisser distancer, les pouvoirs publics unissent leurs forces pour « dérouler le tapis bleu blanc rouge » à la finance londonienne avec des mesures fiscales et sociales de faveur, la création de lycées internationaux et des améliorations concernant les transports en Ile de France.

Ces mesures s'ajoutent à la création du « guichet unique » et à l'extension du régime fiscal des impatriés annoncés par Manuel Valls.

L'Argus de l'assurance 10 juillet 2017

Brexit : Chubb choisit la France

C'est l'exception qui confirme la règle.

L'assureur américain spécialisé en IARD annonce qu'il établira son siège européen en France si le Royaume-Uni sort de l'Union européenne comme prévu en mars 2019.

Le choix de la France comme siège social pour les opérations européennes de Chubb reste tributaire des approbations réglementaires et gouvernementales.

Pour les dirigeants de Chubb, se baser à Paris est « **un choix évident** ».

« Notre succursale parisienne est la plus importante en Europe continentale, en termes de ressources financières et humaines, mais aussi en ce qui concerne la taille de portefeuille de notre clientèle d'entreprises et de particuliers. Nos nombreuses années d'expérience sur le marché français ainsi que notre collaboration étroite avec les régulateurs français, nous confortent sur cette décision et renforcent notre engagement envers nos employés, clients et partenaires en France et dans l'Europe entière », justifie Evan G. Greenberg, Chairman et CEO de Chubb Limited.

L'assureur indique par ailleurs qu'après le Brexit, il maintiendra tout de même une présence importante à Londres en plus de ses bureaux et opérations à travers le Royaume-Uni et l'UE.

L'Argus de l'assurance 11 septembre 2017

Pertes d'exploitation : les entreprises françaises mal garanties

Une enquête a été menée par L'Argus avec l'assureur MS Amlin entre le 8 juin et le 6 août 2017 auprès de 207 entreprises de tous secteurs dont 40 % dans l'industrie.

Cette enquête révèle que les entreprises appréhendent mal les risques susceptibles de mettre en péril leur activité... et encore moins les couvertures et mesures qui leur permettraient de s'en prémunir.

Incendie, catastrophe naturelle, défaillances d'infrastructure, rupture d'une chaîne d'approvisionnement, piratage, troubles sociaux : les raisons à l'origine de la cessation temporaire d'activité d'une entreprise ou de la mise en sommeil d'une société sont variées.

Or, si cette menace multiforme est bien prise en compte par les entreprises que l'Argus a interrogées, elle ne les affole pas alors que 23 % d'entre elles déclarent pourtant avoir déjà subi une perte d'activité au cours des trois dernières années. Seul un sondé sur cinq se dit « très inquiet ».

Ce sentiment d'immunité s'explique en grande partie par une méconnaissance des risques auxquels les chefs d'entreprises sont exposés. Le **risque cyber**, pourtant loin d'être le fléau le plus récurrent, est ainsi considéré comme la menace la plus importante encourue par les entreprises interrogées. Or la majorité des sinistres sont provoqués par des courts-circuits dans l'alimentation électrique à l'origine d'explosion et des carences relatives à la chaîne d'approvisionnement ou de fournisseurs.

La **carence de fournisseur** s'assure en complément de la garantie perte d'exploitation et incendie.

En conséquence, faute de garanties suffisamment en phase avec leurs fragilités, **les trois quarts des entreprises ayant connu une interruption d'activité n'ont pas été indemnisées.**

Pourtant, des actions sont menées. Deux tiers des dirigeants sondés ont réalisé un diagnostic des risques potentiels encourus...

Il s'agit sûrement, pour beaucoup, de la rédaction obligatoire du document unique d'évaluation des risques auxquels sont confrontés leurs salariés.

Car, réel sésame anticrise, le **Plan de continuité d'activité** (PCA) n'a été mis en place que par à peine plus d'un répondant sur deux et près des trois quarts des sociétés qui réalisent moins de 20 M€ de CA n'en disposent pas... La faute aux manques de moyens humains et d'information sur le sujet, ce projet étant le plus souvent piloté par la direction générale (34 %).

Les réfractaires à cette garantie évoquent son coût élevé (36 %) et l'absence de besoins perçus (36 %).

Or le PCA permet de renégocier avec son assureur le nombre et la nature des garanties anti-interruption d'activité dans une logique sur-mesure, les courtiers et agents sembleraient donc les mieux placés pour le suggérer...

Or, seule la moitié des courtiers/assureurs/agents l'ont recommandé à leur client.

Preuve ultime que l'accompagnement fait encore défaut : 79 % des professionnels interrogés en réclament un !

L'Argus de l'assurance 7 septembre 2017

Jurisprudence



Construction : mise en oeuvre de la garantie décennale en cas de désordres affectant une pompe à chaleur

Civ.3e, 15 juin 2017

LES FAITS

Afin d'installer une pompe à chaleur dans son habitation, un particulier fait appel à une société spécialisée. Invoquant un dysfonctionnement, il sollicite la mise en œuvre de la garantie décennale du maître d'œuvre. En appel, sa demande est rejetée. Il se pourvoit en cassation.

LA DÉCISION

L'arrêt encourt la cassation : « *qu'en statuant ainsi, alors 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, la cour d'appel a violé le texte susvisé.* »

COMMENTAIRE

En vertu de l'article 1792 du code civil, tout constructeur intervenant sur un chantier peut voir engager sa responsabilité décennale lorsque la solidité de l'ouvrage est compromise ou un des éléments ou équipements le constituant, le rend impropre à sa destination.

En l'espèce, la Haute Cour devait déterminer si des désordres apparus sur des éléments d'équipements installés sur une construction existante pouvaient relever de la garantie décennale.

Par une décision publiée au bulletin, elle abandonne les critères qui caractérisent l'équipement (dissociable ou non, d'origine ou installé sur existant) : **les désordres doivent uniquement rendre l'ouvrage en son ensemble impropre à sa destination.** En l'espèce, consécutivement à l'installation de la pompe à chaleur, les lieux étaient devenus inhabitables « *sans chauffage ni eau chaude* ».

Règle proportionnelle en cas de sinistres consécutifs

Civ.2e 2 mars 2017

LES FAITS

Une société de fabrication de porcelaine souscrit pour son compte et celui de sa filiale, un contrat d'assurance « multirisque industriels ». Le 23 octobre 2011, un incendie endommage un des ateliers de fabrication. Puis, le 23 février 2012, alors que des travaux de réfection sont en cours, un second incendie survient dans l'atelier d'un autre bâtiment. La société mère et sa filiale assignent les assureurs en exécution du contrat et en paiement de dommages et intérêts. La cour d'appel retient l'application de la règle proportionnelle. Le pourvoi en cassation est rejeté.

LA DÉCISION

L'assureur qui découvre avant sinistre l'aggravation non déclarée du risque dispose d'une option entre la résiliation du contrat ou la proposition à l'assuré d'une prime majorée.

Lorsqu'un deuxième sinistre survient avant la résiliation du contrat ou l'intervention d'un nouvel accord, la Cour de cassation applique la règle proportionnelle de primes aux deux sinistres.

COMMENTAIRE

Tant à la prise d'effet qu'en cours de contrat, l'assureur doit disposer des informations nécessaires pour connaître le risque qu'il garantit. Si à l'occasion d'un sinistre, l'assureur s'aperçoit qu'il a, du fait de l'assuré, sous-évalué le risque et sollicité le paiement d'une prime insuffisante, il semble équitable que l'indemnisation soit réduite, de sorte que l'assuré reçoive une indemnité en proportion de la prime qu'il a payée et que la mutualité ne soit pas appelée à contribution pour un montant excédant ce qui était envisageable.

Rappel

- En cas de fausse déclaration portant sur le taux de prime, la sanction applicable est la réduction proportionnelle de l'indemnité prévue à l'article L. 113-9 du Code des assurances.
- En cas de fausse déclaration de l'assiette de la prime, c'est la règle proportionnelle de capitaux envisagée par les dispositions de l'article L. 121-5 du même code.

Construction : les critères de la réception tacite de l'ouvrage

Civ3, 18 mai 2017

LES FAITS

Un particulier entreprend des travaux de restructuration de son appartement et délègue la maîtrise d'œuvre à des professionnels. Quelques mois plus tard, le maître de l'ouvrage résilie (à l'amiable) les contrats et s'acquitte du règlement des travaux déjà effectués avant d'emménager dans les lieux (en l'état). Six ans plus tard, le commanditaire saisit le juge des référés, obtient le remboursement des sommes trop perçues par le maître d'œuvre et assigne en indemnisation ce dernier. En appel, la demande de constatation de la réception tacite des travaux est rejetée.

LA DÉCISION

L'arrêt encourt la cassation : « *Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que [la propriétaire] avait pris possession de son appartement, en octobre 1999, avant l'achèvement des travaux et qu'à cette date, elle avait payé le montant des travaux déjà réalisés, ce qui laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.* »

COMMENTAIRE

En vertu de l'article 1792-6 du code civil, la réception « *est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves* ».

Cet acte est primordial puisqu'il est le point de départ des garanties constructeurs et il manifeste l'accord du commanditaire.

Les tribunaux reconnaissent également que la réception puisse être tacite : la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se traduira par une **prise de possession des lieux et un règlement de la quasi-intégralité du règlement** (Civ3, 13 juillet 2016, 15-17.208).

En l'espèce, bien que le propriétaire ait décidé de son propre chef de mettre fin aux travaux, la Cour reconnaît que la prise de possession des lieux et le règlement du montant des travaux déjà effectués présument « *sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage* ».

Un peu de pratique des assurances

L'agrandissement d'une maison individuelle s'assure comme une construction neuve

Beaucoup de propriétaires qui font agrandir ou rehausser leur maison ignorent cette obligation, alors que les travaux à effectuer exposent l'intégrité des constructions existantes, dès lors que l'on touche au gros œuvre.

A partir du moment où il faut déposer un permis de construire, ce qui est un critère, il faut faire appel à un architecte pour préparer le dossier destiné à être déposé à la Mairie et il est courant de lui confier, par la suite la mission de maître d'œuvre.

Celle-ci consiste à sélectionner les entreprises, à faire faire les devis, à les contrôler, puis à superviser l'exécution des travaux, jusqu'à leur réception définitive, en réglant les problèmes d'assurance dans la foulée.

L'architecte est l'homme de confiance du donneur d'ordres qui n'a pas à intervenir sur le chantier, sauf à être informé par l'architecte de l'avancement des travaux et d'éventuels imprévus qui nécessitent son accord.

L'acte de construire met en présence deux parties :

- le propriétaire du bâtiment, dit le « maître de l'ouvrage » qui est le donneur d'ordre
- le « maître d'œuvre » celui qui assume la responsabilité du chantier, lié par un contrat de maîtrise d'ouvrage avec lui.

Il est possible de confier la maîtrise de l'ouvrage d'un chantier à une entreprise générale de bâtiment, si elle dispose des compétences et des moyens adaptés à ce type de mission.

La loi du 4 janvier 1978 instaure une obligation d'assurance à deux niveaux.

Le premier concerne tous les intervenants à l'acte de construire, l'architecte, les entreprises de bâtiment, jusqu'au fabricant et à l'importateur des matériaux. Tous sont obligés de souscrire une garantie couvrant leur **responsabilité décennale** qui doit correspondre précisément à l'exercice de leur activité. Il appartient au maître de l'ouvrage de s'en assurer et de se faire remettre l'attestation d'assurances par les principaux intervenants. S'il y a un architecte pour suivre les travaux, c'est celui-ci qui s'en chargera.

Le deuxième concerne le maître de l'ouvrage ; il a l'obligation de souscrire une assurance dite « **dommages ouvrage** » qui lui garantit, avant toute recherche de responsabilité, le préfinancement des travaux de la nature décennale. En cas de dommages, il peut faire faire les travaux sans attendre l'aboutissement du recours contre le responsable et sans avoir à avancer des fonds.

Les assureurs sont très tatillons dans cette branche d'assurance et s'assurent, avant de la délivrer leur garantie, que tous les intervenants sont en règle eu égard de l'assurance de leur responsabilité décennale, pour asseoir leur droit à recours. C'est une garantie supplémentaire, qui peut réserver des surprises.

L'assurance « dommages ouvrage » tout en étant obligatoire est, de facto facultative pour ceux qui occupent la maison eux-mêmes ou qui la font occuper par des proches, en étant exonéré des sanctions pénales pour non-respect de la loi.

Cependant, en son absence et lors d'un sinistre, les recours contre les constructeurs ne sont pas faciles et prennent du temps.

En cas de vente de la maison, avant l'expiration de la garantie décennale, le notaire doit mentionner l'existence ou l'absence de l'assurance « dommages ouvrage » dans l'acte de vente ».

L'acquéreur ainsi informé peut chercher à obtenir une réduction du prix ou refuser l'achat.

Autres sujet d'assurance, l'assurance des **dommages causés au bâtiment et aux tiers**, la TRC (Tous Risques Chantier) du fait ou à l'occasion des travaux, avant la réception, comme l'effondrement ou l'incendie.

En cas de sinistre, l'assurance qui couvre normalement l'immeuble et son contenu ne s'applique pas car ce sont les travaux qui ont occasionné les dommages.

Pour ce qui est des intervenants à l'acte de construire, ils doivent disposer d'une assurance **responsabilité travaux pour les dommages causés aux voisins et aux tiers**, du fait de leur activité.

L'idéal est donc de souscrire l'assurance TRC, étendue aux existants ; tous les intervenants doivent avoir la qualité de coassurés, sans recours contre eux et entre eux. Ce contrat ne se souscrit pas sur Internet et sa souscription oblige de passer par un sachant, un courtier d'assurances compétent en assurance construction.

RiskAssur 30 juin 2017