

La Touline

Lettre d'information du cabinet STAFF Courtage
Février 2017

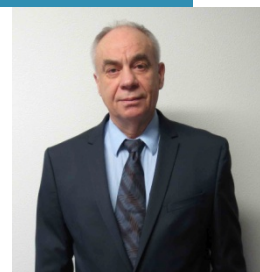
Sommaire

Etat des lieux de la jurisprudence de l'année 2016	2
Les dernières décisions relatives à la garantie « Dommage-Ouvrage »	2
Les dernières décisions relatives à la garantie « Responsabilité Civile Décennale »	2
Les dernières décisions relatives à la réception d'un chantier	3
Les autres décisions de l'année 2016 en bref	3
L'ordonnance du 8 juin 2005 : les ouvrages soumis à assurance obligatoire	4
Calendrier 2017	5

L'Edito

François Faure

En ce début d'année, je suis heureux de noter tous les résultats et progrès enregistrés en 2016 et d'énumérer nos rendez-vous de 2017.



2016 a en effet été

marquée par quelques progrès significatifs :

- La création de la Touline
- Notre certification pour les Appels d'Offres...
- Le succès de nos deux tables rondes
- Notre participation au Carrefour International du Bois
- Le développement de nouvelles Assurances pour couvrir les nouveaux risques : Cyber, Fraude

L'année 2017 sera également bien remplie :

- L'ouverture de notre nouveau local au 36 rue de la Bourgeonnière le 16 Mars
- La perspective d'un nouveau recrutement rendu nécessaire par notre développement
- La finalisation de la numérisation du Cabinet
- Une conférence sur les Assurances liées au BIM dans la construction (le 18 Mai) avec NOVABUILD dans le cadre des « JedisBim »
- Une Table Ronde sur les Clauses contractuelles (Septembre)
- Participation au salon SERBOTEL (Octobre)
- Et notre nouvelle initiative : tous les 2 mois, dans notre salle de réunion du 36 rue de la Bourgeonnière, un Petit Déjeuner thématique de 8H30 à 10H30 : les Breakfast'staff... sur un sujet d'actualité...

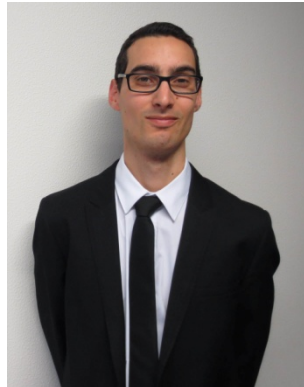
Outre mon équipe, je tiens également à remercier les Compagnies d'Assurance qui nous accompagnent et naturellement nos Clients qui nous font confiance et nous font avancer.

Etat des lieux de la jurisprudence de l'année 2016

Johan Dalban

Les dernières décisions relatives à la garantie « Dommage-Ouvrage »

Plusieurs arrêts ont retenus notre attention en matière d'assurance et de droit de la construction. Nous vous en faisons part, dans la mesure où vous pourriez être directement concernés par ces décisions récentes.



En matière de Dommage-Ouvrage, un arrêt de la 3^{ème} chambre civile du 4 mai 2016 nous rappelle que l'assureur est en droit d'obtenir la restitution du trop versé de l'indemnité accordée à l'assuré, si les indemnités perçues ne sont pas affectées à l'exécution de travaux de reprise. Par ailleurs, un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date de 19 mai 2016 (confirmé par un autre arrêt du 9 juin 2016) est venu rappeler que l'assuré est en droit de bénéficier de l'assurance Dommage-Ouvrage dans un délai de 2 ans à compter de la connaissance qu'il a des désordres survenus dans les 10 ans suivant la réception des travaux : ainsi, **par le jeu de la prescription biennale, la couverture due au titre de l'assurance Dommage-Ouvrage n'est pas de 10 ans mais de 12 ans.**

En ce qui concerne l'indemnité d'assurance, la 3^{ème} chambre civile, dans un arrêt du 15 septembre 2016, a opéré un revirement de jurisprudence en décidant que, **sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage**, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente. Ce n'est donc plus le vendeur ayant déclaré le sinistre avant la vente qui bénéficie de l'indemnisation de son assurance.

Enfin, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 13 juillet 2016, estime que si un assureur règle un sinistre, au titre de la garantie Dommage-Ouvrage, par application des sanctions en cas de non-respect des délais, cela ne le prive pas de son recours vis-à-vis des constructeurs responsables de ce non-respect des délais.

Autres décisions notables en la matière :

3^{ème} chambre civile, 24 mars 2016 : l'assureur Dommage-Ouvrage est tenu de préfinancer des travaux efficaces de nature à mettre un terme définitif aux désordres, même si cela l'oblige à financer d'autres travaux si les désordres resurgissent. Toutefois, la Cour a retenu la responsabilité partielle du réparateur (20% en espèce).

3^{ème} chambre civile, 30 juin 2016 : Si la sanction de l'absence de notification préalable du rapport préliminaire est le bénéfice, au profit des maîtres de l'ouvrage, de la garantie de plein droit de l'assureur dommage-ouvrage, il en va tout autrement pour une

pièce qui dépend du garage et qui n'a été aménagée qu'après la construction de l'habitation.

3^{ème} chambre civile, 7 janvier 2016 et 21 janvier 2016 : la non-déclaration de chantier, équivalent pour la Cour à une non-déclaration d'activité professionnelle au sens de l'article L113-9 du Code des assurances, n'entraîne qu'une simple réduction proportionnelle de l'indemnité. L'absence d'assurance n'est encourue que lorsque la mauvaise foi de l'assuré est avérée.

Les dernières décisions relatives à la garantie « RC Décennale »

Là-encore, plusieurs arrêts ont retenu notre attention et peuvent vous impacter d'une manière plus ou moins directe.

Tout d'abord, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, par un arrêt rendu le 4 mai 2016, a estimé que **l'erreur d'implantation est un défaut de conformité contractuel qui justifie à lui seul la démolition du bien et constitue un désordre de nature décennale susceptible de rendre l'ouvrage impropre à sa destination** (en l'espèce, erreur d'implantation de 77 cm).

Par ailleurs, un arrêt rendu le 10 novembre 2016 par la même chambre de la Cour de cassation nous indique que, **si la VMC est un élément d'équipement, dès lors que son dysfonctionnement rend l'ouvrage impropre à sa destination** (en l'espèce l'air était rejeté dans les combles), **alors la garantie décennale est applicable.**

Autre décision importante : celle de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date du 24 mars 2016 relatif aux désordres évolutifs. Un désordre évolutif est un désordre indemnisable alors qu'il est apparu après le délai d'action au titre de la Responsabilité Civile Décennale, car il constitue une suite logique ou une aggravation des désordres apparus pendant le délai initial et qui ont été dénoncés judiciairement pendant ce même délai. Il y avait jusqu'alors 3 critères pour reconnaître un désordre évolutif : les désordres initiaux doivent être dénoncés dans le délai de la garantie Responsabilité Civile Décennale, ces désordres doivent être de nature décennale et ils doivent affecter les mêmes ouvrages que ceux affectés par les désordres initiaux.

Cet arrêt confirme ce dernier critère et semble en ajouter un quatrième : il semblerait qu'il faille une même cause technique entre les dommages initiaux et l'aggravation qui en découle.

Un autre arrêt rendu le 15 septembre 2016 par la 3^{ème} chambre civile est tout aussi important pour les professionnels de la construction. En effet, la Cour de cassation est venue dire que **l'entrepreneur qui en remplace un autre sur un chantier supporte les risques liés aux supports sur lesquels la nouvelle intervient** : il faut donc être vigilant quand vous acceptez la reprise des supports existants.

Enfin, la 2^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a estimé, le 24 mars 2016, que l'assureur est exonéré de toute garantie, car il n'est pas tenu d'informer son client artisan sur son besoin de couverture en plomberie. Si l'assureur n'est pas nécessairement tenu d'un devoir de conseil, il en est tout autrement d'un courtier, d'où l'intérêt d'y avoir recours.

En bref, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, le 4 mai 2016, a rendu un arrêt selon lequel **l'incendie, s'il répond à la condition de gravité requise par l'article 1792 du Code civil ne peut entraîner de responsabilité à ce titre que s'il est imputable à un désordre.**

Les dernières décisions relatives à la réception d'un chantier

Le 19 mai 2016, la 3^{ème} chambre civile a estimé que le simple fait de désigner une entreprise pour succéder à une autre en cours de chantier n'équivaut pas à une réception tacite des travaux réalisés.

Par ailleurs, le 13 juillet 2016, cette même juridiction a considéré que le Maître de l'Ouvrage, en payant la quasi-totalité du marché au constructeur et en occupant les lieux, était réputé avoir réceptionné tacitement le logement. **Cette décision est critiquable dans la mesure où le Maître de l'Ouvrage avait fait état de son impossibilité de repousser son emménagement dans sa nouvelle maison.**

Les autres décisions de l'année 2016 en bref

Responsabilité du Maître de l'Ouvrage

3^{ème} chambre civile, 15 septembre 2016 : l'assureur Dommage-Ouvrage doit indemniser les acquéreurs en raison d'un défaut de cuvelage en zone inondable. Toutefois, l'assureur dispose d'un recours contre le Maître de l'Ouvrage sans qu'il soit possible pour ce dernier d'appeler en garantie son assureur Constructeur Non Réalisateur, du fait de l'inobservation des règles de l'art entraînant une déchéance d'assurance.

3^{ème} chambre civile, 16 juin 2016 : l'immixtion fautive de la SCI venderesse Maître de l'Ouvrage exonère les constructeurs de leurs responsabilités, y compris vis-à-vis des acquéreurs. Pour être constitutif d'une immixtion fautive exonératoire de la responsabilité partielle ou totale de l'entreprise, plusieurs conditions doivent être satisfaites : le maître de l'ouvrage doit être notoirement compétent, il doit procéder à des actes positifs d'immixtion et il doit procéder à des choix totalement inadaptés (choix effectués dans un but économique).

3^{ème} chambre civile, 13 juillet 2016 : seule la volonté de l'assuré de causer le dommage tel qu'il est survenu peut conduire à exclure la garantie.

Responsabilité du Maître d'Œuvre

3^{ème} chambre civile, 2 juin 2016 : la responsabilité du maître d'œuvre est retenue lorsqu'il s'agit de se préoccuper du mode d'exploitation de l'ouvrage, quand bien même le maître de l'ouvrage ne l'aurait pas informé de son souhait quant au mode d'exploitation envisagé et que l'usage envisagé par le maître de l'ouvrage est rendu impossible.

Garantie de bon fonctionnement

3^{ème} chambre civile, 4 février 2016 : le carrelage n'est pas soumis à la Garantie de Bon Fonctionnement. S'il n'est pas relevé une impropriété à destination, alors seule la Responsabilité Civile Professionnelle peut être sollicitée.

Assurance auto

2^{ème} chambre civile, 14 avril 2016 – 2 arrêts : D'une part, la Cour de cassation a établi que seul l'intérêt à agir est une condition nécessaire à l'indemnisation, ce qui vient battre en brèche l'idée que seul le propriétaire du véhicule peut être indemnisé. D'autre part, un plafond de garantie, mentionné dans des Dispositions Particulières non signées et dont la date n'est pas certaine, est réputé connu de la part de l'assuré, dans la mesure où les Conditions Générales y renvoyait et que l'assuré lui-même

fondait sa demande sur ces mêmes Conditions Générales. Il faut donc être particulièrement vigilant concernant les clauses insérées dans vos conditions particulières.

Divers

3^{ème} chambre civile, 4 février 2016 : les garanties qui se rapportent aux dommages de nature décennale affectant des ouvrages doivent être conformes aux clauses types, sans pouvoir être aménagées et réduites. En l'espèce, l'assureur d'un constructeur de piscines est condamné à le garantir alors qu'il prétendait ne couvrir que l'atteinte à la solidité.

3^{ème} chambre civile, 19 mai 2016 : la qualité de voisin occasionnel permettant à un maître de l'ouvrage, ayant indemnisé les voisins victimes de troubles de voisinage, d'être subrogé dans leur droit et d'agir à son tour contre les entreprises devenues « voisins occasionnels » et débitrices d'une Responsabilité Civile de plein droit suppose une présence physique sur le chantier. Dès lors, cette qualité appartient au seul sous-traitant et non au donneur d'ordre qui n'est pas physiquement présent sur le chantier.

2^{ème} chambre civile, 20 octobre 2016 : une clause n'est pas rendue imprécise ou obscure par l'absence de prévisions supplémentaires quant à la nature des normes en vigueur auxquelles elle se réfère. En l'espèce la clause stipulait que « les installations électriques satisfont aux prescriptions réglementaires les concernant ».

L'ordonnance du 8 juin 2005 : les ouvrages soumis à assurance obligatoire

Alain Bureau

Voilà plus de 10 ans qu'a été adoptée l'ordonnance du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'assurance construction. Ces dernières, applicables aux contrats conclus à compter du 9 juin 2005 ayant finalement passé le délai décennal, il nous a paru nécessaire de revenir sur ce texte majeur, notamment sur l'application des dispositions qui ont permis de définir les ouvrages soumis ou non à l'assurance obligatoire de dommages et de responsabilité issue de la loi Spinetta du 4 janvier 1978.



En effet, l'ordonnance est venue clarifier la question controversée du périmètre de l'assurance obligatoire de dommages et de responsabilité.

La loi du 4 janvier 1978 en modifiant l'article 1792 du code civil, a posé le principe de la responsabilité de plein droit des constructeurs **d'ouvrage** pour les dommages qui compromettent sa solidité ou, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination. Si cette loi a aussi mis en place un système d'assurance obligatoire, elle a circonscrit cette obligation d'assurance aux « travaux de bâtiment » sans apporter de précision sur les ouvrages concernés par cette notion, qui correspondait alors à la volonté du législateur de protéger le logement et l'habitat.

Il en ressort que les champs de la responsabilité décennale et de l'assurance obligatoire ne se recoupent donc pas complètement.

A défaut de définition légale des travaux de bâtiment, cette situation a incité la jurisprudence à intervenir pour préciser ces notions mais de façon extensive. Ainsi les tribunaux sont allés jusqu'à inclure certains ouvrages de génie civil dans le champ d'application de l'assurance obligatoire, loin de l'esprit de la loi Spinetta.

Il était donc indispensable pour la pérennité du système de clarifier ce périmètre de l'assurance obligatoire ce qui a été l'objet de cette ordonnance du 8 juin 2005, suivant les propositions de la commission Perinet-Marquet.

Les mesures prises par l'ordonnance

Pour pallier ces imprécisions et afin de délimiter le champ de l'assurance construction obligatoire, outre la suppression aux articles 1792-2 et 1792-3 de la référence à la notion de travaux de bâtiment et sa substitution par celle de « travaux de construction » la réforme a consisté à délimiter le champ d'application de l'assurance obligatoire suivant le principe selon lequel tous les ouvrages sont

soumis à cette obligation sauf ceux expressément désignés.

A cet effet a été créé un nouvel article L 243-1-1 au code des assurances, qui comporte deux paragraphes :

I.-Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

*II. Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, **les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides**, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.*

A la différence de ceux qui sont mentionnés au 1^{er} alinéa, les ouvrages et équipements retombent dans l'obligation d'assurance s'ils sont accessoires à un ouvrage soumis lui-même à l'obligation ;

Cette notion d'accessoire n'avait pas été définie et pouvait ainsi donner lieu à des interprétations jurisprudentielles contraires. Cette crainte du contentieux ne s'est pas concrétisée, les professionnels et praticiens ayant en quelque sorte admis une interprétation commune issue des recommandations du rapport Perinet-Marquet suivant lesquelles étaient « *accessoires à un ouvrage soumis lui-même à l'obligation d'assurance ceux réalisés soit dans le cadre de la même opération immobilière soit postérieurement mais sur la même unité foncière* » écartant tout critère temporel.

Devraient ainsi être considérés comme accessoires à l'ouvrage soumis, les ouvrages ou éléments d'équipement concourant directement à son accès, son usage, sa destination ou sa pérennité.

Exemples : centrale de chauffe d'un logement collectif, piscine non couverte d'un logement individuel ou collectif (hôtel, club, immeuble d'habitation)

Quelques applications pratiques

Les VRD

Exemple communément évoqué et repris dans la note de présentation de l'ordonnance qui indique que sont soumises à assurance obligatoire les seules parties de VRD situées sur l'unité foncière d'implantation du futur bâtiment commandées par le maître d'ouvrage ou pour son compte. En revanche, les VRD réalisés dans le cadre global de l'opération d'aménagement ne seront pas soumises aux obligations d'assurance.

Les parkings

Les parkings obéissent au même principe : un parking isolé – type stationnement pour co-voiturage – restera un ouvrage exclu de l'assurance obligatoire mais y sera soumis dès lors qu'il dessert un ouvrage lui-même soumis – habitation, centre commercial, desserte d'un bâtiment industriel, etc.

Les ouvrages de transport, production et distribution d'énergie

À l'heure des énergies nouvelles, se développent des ouvrages équipements qui ont non seulement un caractère industriel et exclusif mais également des équipements de moindre ampleur qui ont un caractère plus domestique et accessoire à des constructions, qui ainsi peuvent devenir des ouvrages soumis à assurance obligatoire. Il peut en être ainsi pour des installations photovoltaïques, des éoliennes, des petites unités de méthanisation attachées à une exploitation agricole.

Ouvrages accessoires et ouvrages principaux

Le principe de l'accessoire ne s'applique qu'aux seuls ouvrages non soumis à l'assurance obligatoire visés à l'alinéa 2. Il convient de préciser à l'inverse que si l'ouvrage « accessoire » relève de l'obligation d'assurance mais pas l'ouvrage principal (ex: bâtiment administratif d'une station d'épuration, tour de contrôle d'un aéroport) seul l'ouvrage « accessoire » est soumis au régime légal d'assurance ; autrement dit les ouvrages soumis par principe à l'obligation, ne suivent pas le sort des ouvrages non soumis, quand ils sont leur accessoire.

Cette précision implique notamment que les ouvrages visés au 1^{er} alinéa de cet article L243-1-1 demeurent en dehors de l'assurance obligatoire, quand bien même ils seraient l'accessoire d'un ouvrage soumis (exemples : ouvrage d'incinération accessoire d'un bâtiment industriel ou agricole, station d'épuration d'une usine agro-alimentaire).

Si l'ordonnance a un mérite de clarifier le périmètre de l'assurance construction obligatoire, suivant les principes que nous nous sommes évertués de vous rappeler, il peut demeurer des cas particuliers ou des interrogations pour lesquels votre Conseil est en mesure vous apporter éclairage et solutions.

Surtout, il ne faut pas oublier que suivant la volonté du législateur, l'assurance obligatoire ne recouvre pas l'étendue des responsabilités encourues par les constructeurs et qu'il importe de disposer avec le concours de votre Conseil de garanties d'assurance qui soient adaptées à vos activités et aux risques encourus qui peuvent excéder les limites même redéfinies de l'assurance obligatoire

Notre équipe se tient donc à votre disposition.

Dans le prochain numéro, nous poursuivrons ce retour sur l'ordonnance du 8 juin 2005, en traitant du sort des existants et de l'exclusion des équipements à vocation professionnelle.

Calendrier 2017

16 Mars

Inauguration 36, rue de la Bourgeonnière

Avril

Breakfast'staff

18 Mai



JedisBIM
Les Rencontres Numérique & BTP

JedisBim Conférence BIM et Assurances

Juin

Breakfast'staff

5 Juillet



BtoBim

Septembre

Table Ronde «Les clauses contractuelles»

22 au 25 Octobre



SERBOTEL + Breakfast'staff