

Le cercle des bâtisseurs assurés

NEWSLETTER | SEPTEMBRE 2019

Un œil sur l'actualité

VEFI ou quand l'acquéreur devient constructeur

Le 25 juin 2019, est paru le décret n° 2019-641 relatif aux travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, venant ainsi préciser les contours de la VEFI (vente en l'état futur d'inachèvement) instaurée par l'article 75 de la loi ELAN n° 2018-1021.

Les dispositions des articles L261-11 et L261-15 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi adaptées pour y intégrer les hypothèses dans lesquelles l'acquéreur en VEFA se réserve l'exécution de certains travaux limités à des travaux de finition ou d'installation d'éléments d'équipement qu'il se procure lui-même. L'article R261-15 du code de la construction et de l'habitation précise notamment que le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux sont acceptés par l'acquéreur.

Le décret du 25 juin 2019 crée un article R261-13-1 dans le code de la construction et de l'habitation qui détermine la nature de travaux de finition et d'installation d'éléments d'équipement pouvant être réservés à l'exécution de l'acquéreur.

Il est ainsi précisé que « Les travaux mentionnés au II de l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitations ont des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir. Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste limitative des travaux concernés et détermine leurs caractéristiques ».

La VEFI vient-elle créer une nouvelle catégorie de constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil ?

Aux termes de l'article 1792-1 du Code civil est notamment réputée constructeur de l'ouvrage toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. Il convient dès lors de s'interroger sur la possibilité de voir l'acquéreur qui se réserverait la réalisation des travaux sus mentionnés, qualifié de constructeur au sens de la loi dans l'hypothèse où une vente interviendrait dans les dix ans de l'acquisition en VEFA.

S'agissant des travaux de finition, ceux-ci n'étant pas constitutifs d'un ouvrage, ils ne devraient logiquement pas entrer dans le champ d'application des garanties légales des constructeurs.

En effet, le régime de la responsabilité spéciale des constructeurs fait référence à la notion d'ouvrage, mais cette notion n'a pas été définie par la loi, de sorte qu'il revient à la jurisprudence d'opérer au cas par cas cette qualification.

Classiquement, l'opération de construction se définit comme l'ensemble des travaux à caractère immobilier exécutés entre la date d'ouverture de chantier et la réception.

Doivent être distingués : d'une part, les opérations de construction dans le cadre desquelles, l'ouvrage implique un travail de construction, d'édification de matière neuve sur un lieu donné et pour lesquelles la qualification d'ouvrage ne pose généralement pas de difficulté.

Et d'autre part, les travaux sur des ouvrages existants pour lesquels la qualification d'ouvrage implique un travail d'interprétation technique de l'étendue et de l'ampleur de l'assiette des travaux neufs réalisés sur l'existant.

Pour opérer cette qualification et retenir la notion d'ouvrage à propos de travaux réalisés sur du bâti existant, la jurisprudence retient classiquement l'application de plusieurs critères :

- l'immobilisation (liaison durable avec le sol),
- l'apport de matériaux neufs,
- l'importance des travaux.

De deux choses l'une :

- Soit l'ampleur des travaux réalisés sur les existants est suffisamment importante pour que ces travaux soient qualifiés en eux-mêmes d'ouvrages et le cas échéant relèvent de la responsabilité civile décennale en présence de dommages de cette nature : ce sera le cas de travaux portant par exemple sur le clos, le couvert, l'ossature ou la structure du bâti existant ;
- Soit il s'agit de travaux de faible importance et dans ce cas, les désordres pouvant les affecter ne pourront relever que de la responsabilité civile de droit commun.

C'est une question de fait appréciée par le juge et qui nécessite une analyse technique *in concreto* des travaux mis en œuvre et de leurs caractéristiques. De simples travaux de finition ne devraient donc logiquement pas pouvoir être qualifiés d'ouvrages. En revanche la situation pourrait s'avérer différente en ce qui concerne l'installation d'éléments d'équipement.

Traditionnellement, en présence d'éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant la Cour de cassation excluait toute application des garanties spécifiques des constructeurs au profit de la seule application de la responsabilité de droit commun, sauf à démontrer que les travaux d'installation de l'élément d'équipement sur le bâtiment existant étaient en eux-mêmes constitutifs d'un ouvrage.

Mais par un arrêt désormais célèbre et confirmé à plusieurs reprises par la suite, la Cour de cassation a considéré que des désordres affectant un élément d'équipement (en l'espèce insert et PAC) installé sur un immeuble existant sont susceptibles d'entrer dans le champ de la responsabilité décennale sans s'attacher à l'importance des travaux d'adjonction.

Elle considère ainsi que « les désordres affectant des éléments d'équipements, 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 »¹.



Ces arrêts marquent un tournant clair et sans ambiguïté : l'ampleur des travaux sur existant que nécessite l'installation d'éléments d'équipement est secondaire par rapport aux désordres que l'adjonction de cet élément d'équipement sur un bâtiment existant peut entraîner.

Au regard de cette réforme prétorienne entreprise péremptoirement par la Cour de cassation, le dispositif mis en place par la loi ELAN pourrait donc permettre de voir l'acquéreur en charge de l'exécution des travaux d'installation d'un élément d'équipement, réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Il lui appartiendra dans ce cas de souscrire les garanties d'assurance afférentes à la responsabilité des constructeurs (DO, CNR) : on mesure toute l'ineptie de cette jurisprudence...

NOTES

1. Civ.3° 15 juin 2017 n° 16-19640 ; confirmation Civ.3° 14 septembre 2017 n° 16-17323 ; Civ.3° 26 octobre 2017 n° 16-18120 ; Civ.3° 14 décembre 2017 n° 16-10820 et 16-12592 ; Civ.3° 25 janvier 2018 n° 16-10050 ; Civ.3° 12 juillet 2018 n° 17-19371 ; Civ.3° 7 mars 2019 n° 18-11741 ; Civ.3° 21 mars 2019 n° 18-12442

Point de vue

Comment assurer la sécurité des données avec l'émergence des Smart Building ?

Le bâtiment devient communicant, espace de continuité numérique au service du confort, du bien-être et de la santé de l'utilisateur : maîtrise des consommations énergétiques, analyse de la qualité de l'air intérieure, services associés, interfaces logistiques, conciergeries....

Avec l'apparition du Smart Building, on observe, cela ne fait aucun doute, **un changement radical de la destination des ouvrages** qui deviennent des espaces de mixité des usages, devant assurer, outre le clos et le couvert, la continuité numérique des usagers et proposer des services en adéquation avec les attentes des nouveaux consommateurs de l'immobilier numérique. Le risque cyber est observé avec une attention toute particulière et les acteurs du secteur ont d'ores et déjà perçus la nécessité pour certains, les opportunités pour d'autres de structurer la sécurité des données issues de la construction.

La question apparaît centrale et prioritaire pour des questions évidentes de liberté, mais également de sécurité et répond à un besoin de la filière de la construction et de l'immobilier.

Le marché de l'internet des objets connectés reste à réguler

La connectivité du bâtiment est un marché à la fois porteur d'enjeux et créateur de nouveaux risques. Le marché français de l'internet des objets (IoT) est évalué à près de 10 milliards d'euros aujourd'hui. Avec un taux de croissance annuel moyen attendu à plus de 15 %, il devrait doubler d'ici 2020². D'une manière générale, le marché des IoT est un marché à réguler.

Les résultats³ des tendances observées démontrent la nécessité d'une régulation : 59 % des objets connectés ne fournissent pas une information claire et complète sur la collecte et les conditions d'exploitation des données à caractère personnel des utilisateurs ; 68 % ne donnent aucune information relative aux conditions de stockage des données ; 72 % n'informent pas les utilisateurs des modalités de suppression de leurs données du dispositif connecté ; 38 % ne fournissent pas de coordonnées de contact permettant aux utilisateurs de se renseigner sur les modalités de traitement de leurs données à caractère personnel.

La protection des données va très vite apparaître comme un levier de compétitivité pour les entreprises, qui pourront se prévaloir d'un haut niveau de protection des données dans leurs offres constructives.



Comment sont appréhendées les mutations numériques dans l'immobilier et la construction sur le plan assurantiel ?

À ce jour il n'existe pas de solution d'assurance adaptée et généralisée, dédiée au Smart Building, qui aurait été déployée par le marché de l'assurance.

Souvent mal appréhendé, l'assureur assimile le Smart Building à de la domotique et aux objets connectés.

En 2019 Marsh a intégré le bureau permanent de la commission valorisation des actifs et nouveaux modèles économiques de la Smart Building Alliance, association créée en 2012, qui fédère 300 organisations représentantes de l'ensemble des corps de métiers liés au bâtiment et aux acteurs de la Smart City.

Parce que vos risques sont au centre de nos préoccupations, nous œuvrons activement au sein de la SBA à la recherche et à la mise en œuvre de solutions d'assurance adaptées pouvant s'intégrer au cadre de référence Ready 2 Service (R2S) créé par la SBA.

Les implications que peuvent susciter le développement et la massification des données numériques dans le bâtiment, la transformation de la destination du bâtiment numérique nécessitent le déploiement de solutions d'assurance dédiées aptes à favoriser la valorisation des actifs immobiliers digitaux par la sécurité de la gestion des flux de données et le fonctionnement des infrastructures numériques.

NOTES

2. Source : CPE analyste, http://www.iot-world.fr/info_article/m/213/le-marche-de-l-e2%80%99internet-des-objets-estime-a-10-meur-en-france.html
3. <https://www.cnil.fr/fr/sweep-day-2016-des-objets-connectes-encore-trop-peu-transparents-sur-lutilisation-des-donnees>

La chronique du Green Broker

Construction réversible : est-il possible de construire pour une destination indéterminée ?

Un rapport de l'ONU prévoit que d'ici 2050, 70 % de la population mondiale résidera en zone urbaine. De toute évidence l'urbain se compacte, les conséquences de notre empreinte environnementale sur la planète doivent s'estomper et les critères du développement durable tels qu'ils sont définis par la circulaire du MEDD du 13 juillet 2006 et intégrés dans le code de l'environnement (section III de l'article L110-1) poussent à la densification urbaine : construire durablement dans un espace plus dense.



L'émergence du concept de construction réversible

La réversibilité, c'est la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination grâce à une conception qui minimise par anticipation l'ampleur et le coût des transformations futures⁴, la notion se distingue donc de la transformation d'usage des bâtiments existants, concept facilité par l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Comment conjuguer les bâtiments évolutifs intégrés dans une ville résiliente et durable avec les contraintes urbanistiques, juridiques/réglementaires et assurantielles ? La transformation des cadres juridiques, réglementaires et assurantiels semble nécessaire pour permettre le déploiement des offres constructives réversibles.

La destination des bâtiments : une notion centrale de la responsabilité des constructeurs et de l'assurance obligatoire

La notion de destination ou plutôt celle de son impropriété constitue l'un des critères de l'application de la responsabilité décennale des constructeurs et corrélativement, du régime d'assurance particulier qui s'y rattache.

L'impropriété à destination s'entend principalement d'une inaptitude de l'ouvrage à remplir la destination qui lui a été affectée : elle s'apprécie par rapport à la destination légitimement attendue par le maître de l'ouvrage.

Il est évident que la notion d'impropriété à la destination de l'ouvrage fluctue au gré de la jurisprudence qui tient compte des attentes sociétales, sociales et également des techniques et technologies intégrées dans le bâtiment, toujours dans une volonté de protection du consommateur et de l'investisseur immobilier.

La destination des constructions : une notion définie par le code de l'urbanisme

L'article R151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq catégories de destination de construction, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations par l'article R151-28 du même code.

Depuis des années les espaces fonciers sont divisés en unités programmées pour une destination unique et particulière : bureaux, logement, hôtel, bâtiments administratifs... Ce cloisonnement classique des espaces et des usages a généré un éclatement des réglementations, différentes d'une destination à l'autre (hauteurs, accès, circulation, sécurité incendie, acoustique...).

NOTES

4. Définition promue par Canal Architecture – Patrick Rubin

Sur le plan urbanistique, il n'est à ce jour pas possible de déposer un permis de construire sans préciser la destination des ouvrages à édifier : la notion de destination est essentielle, pour l'application des règles d'urbanisme qui viennent en premier lieu limiter et encadrer les travaux et constructions pouvant être effectués sur un territoire, au regard des plans d'aménagement retenus par les collectivités.

Ce compartimentage trouve sa symétrie au nouveau de la souscription des produits d'assurance construction. En effet, pour la souscription des produits d'assurance construction de type assurance chantier (DO, CNR, CCRD) plusieurs critères sont pris en compte par les assureurs pour calculer le coût d'une assurance. Il en est ainsi de la situation du chantier (type de sol, voisinage, etc.), du montant du chantier, des méthodes de construction, **mais également de la destination et des usages du bâtiment à édifier.**

Il est admis que le risque construction diffère en fonction de la destination des bâtiments (ex. les bâtiments à usage d'habitation sont généralement plus sinistrés que ceux à usage de bureaux).

Plutôt que de parler de destination indéterminée, la notion de destinations multifonctionnelles semble plus adaptée à l'appréhension par les assureurs de l'assurance des constructions réversibles. Le concept de réversibilité est à ce jour inconnu du monde de l'assurance construction.

L'anticipation des évolutions du bâti dès le stade de la conception est une approche novatrice qui nécessite la redéfinition non seulement du cadre technique et conceptuel, mais aussi du cadre assurantiel.

Un accompagnement personnalisé de la maîtrise d'ouvrage dans le montage du programme d'assurance est impératif pour une acceptation plus aisée des risques induits par les conséquences de la réversibilité sur la chaîne déjà complexe des responsabilités en matière de construction.

Vous souhaitez poursuivre le débat, trouver des solutions innovantes pour vos projets ?
Les équipes de Marsh vous accompagnent. Contactez votre chargé(e) de clientèle chez Marsh ou :

SARAH ROMEO
Conseiller spécialisé construction
Paris La Défense
01 41 34 51 36
sarah.romeo@marsh.com



Document non contractuel.

Les déclarations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées uniquement sur notre expérience en tant que courtier d'assurance et de conseiller en gestion de risques, et ne doivent pas être invoquées en tant que conseil juridique, fiscal ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.

Marsh, société par actions simplifiée au capital de 5 807 566 euros. Société de courtage d'assurances et de réassurance dont le siège social est situé Tour Ariane – La Défense, 5 place de la pyramide, 92800 Puteaux, immatriculée sous le n° 572 174 415 au RCS de Nanterre. Assurances RC professionnelle et garantie financière conformes aux articles L512-6 et 7 du Code des assurances. TVA intracommunautaire n° FR 05 572 174 415. Orias n° 07001037, orias.fr. Code APE : 6622Z. Société soumise au contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09.

Réclamations : Marsh, Département Compliance, Tour Ariane, 92088 Paris La Défense cedex – compliance.france@marsh.com. Conditions générales de prestations sur marsh.fr.

Copyright © 2019 Marsh. Tous droits réservés. GRAPHICS NO. FR190906