



# **Commission construction**

21/11/2018





# **ACTUALITE LEGALE ET JURISPRUDENTIELLE**

## Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018

(Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)

– *Sur la place d'autres dispositions dans la loi déferée :*

../..

44. *L'article 66 aménage le régime des obligations d'assurance en matière de construction.*

61. *Introduites en première lecture, les dispositions des articles 52, 53, 66, 72, 73, 76, 91, 101, 108, 121, 123, 135, 144, 147, 152, 155, 161, 184 et 200 ne présentent pas de lien, même indirect, avec celles qui figuraient dans le projet de loi déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale. Adoptées selon une procédure contraire à la Constitution, elles lui sont donc contraires.*

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

*Article 1er. – Sont contraires à la Constitution les dispositions suivantes de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :*

– *les articles 52, 53, 66, 72, 73, 76, 91, 101, 108, 121, 123, 135, 144, 147, 152, 155, 161, 184 et 200 ;*

## Pour rappel Projet de Loi ELAN

### *Article ~~19-bis A~~ 66*

*I. – Le II de l'article L. 243-1-1 du code des assurances est ainsi rédigé :*

*« II. – **Les** assurances obligatoires prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 ne sont pas applicables et **ne garantissent pas les dommages aux existants** avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »*

- **En matière de définition de l'activité couverte, la Cour de Cassation valide la prise en compte de l'introduction du procédé technique utilisé dans la définition: Cass Civ 3<sup>ème</sup> 08 novembre 2018 N° 17-24488**
- **Dès lors que les désordres « relèvent » de désordres engageant la responsabilité des constructeurs sur le fondement de l'Art 1792 C Civ, ils demeurent garantis en RC décennale, quand bien même l'action émanerait-elle d'un colocateur agissant sur un fondement délictuel dans le cadre de son action récursoire pour récupérer un trop payé au titre de l'in solidum: Cass Civ 3<sup>ème</sup> 08 Novembre 2018 Pourvoi N° 17-13.833**
- **Les critères du désordre évolutif : le désordre constaté postérieurement à la période décennale doit non seulement avoir son siège dans une partie d'ouvrage déjà sinistrée au cours de la période décennale, mais avoir également la même cause technique que les désordres initiaux: Cass Civ 3<sup>ème</sup> 4 octobre 2018 N° 17-23190 Note JP Karila RGDA 2018 p 508 et Pour une chronique exhaustive du même auteur sur la question cf RGDA, 01 mai 2016 n° 5, p. 258**



**THEME : Police Dommages  
Ouvrage: Quelles sanctions en  
cas de dossier technique  
incomplet à l'aune des  
pratiques du marché**

## **La composition du dossier technique: les quatre documents du dossier technique qui posent problèmes: A négocier dans les polices DO**

- **Les attestations d'assurance RC décennale: problème de validation**
  - ☐ La pratique des validations préalables ou a posteriori au jour du sinistre (Pratique d'apparence confortable mais dangereuse à plusieurs titre tant en interne qu'en externe)
  - ☐ Les exigences au delà des mentions minimales: l'abrogation de RP de capitaux pour les attestations nominative (Difficultés avec la SMA)
  - ☐ Les difficulté de validation pour les assureurs LPS en difficulté
- **Le rapport définitif du contrôleur technique**
  - ☐ L'obligation posée par certains assureurs de transmettre un dossier purgé de toutes les réserves: dépourvu de tout fondement juridique sur le terrain de l'aggravation de risque car cela ne rend pas caduque une réponse apportée à une question posée
- **La validation des PV de réception**
  - ☐ Attention au respect du contradictoire supposant une signature de chaque constructeur pour son lot ou une convocation par LRAR
- **La fourniture des PV de levée de réserves**

## La légalité des sanctions pratiquées par le marché (**Penser à les négocier**):

- Surprimes prédéfinies à l'avance dans les conditions tarifaires par typologie d'attestations manquantes avec ou sans plafond maximum en quote part ou en multiple de la prime de base (MAF) (**A négocier**)
- Principe des surprimes fondées sur l'aggravation du risque, mais dont le quantum sera fixé a posteriori, unilatéralement par l'assureur à raison d'une supposée aggravation de risque (**A prohiber**)
  - ❑ Ce n'est légalement pas une aggravation du risque sauf si au lieu d'un engagement de transmettre à l'assureur on substitue la transcription d'une réponse à une question posée sur le fait que les intervenant étaient assurés en RC décennale (AXA France)
- La pratique des mises en place aux termes de notes de couverture **temporaire** jusqu'à obtention des attestations *cf certains protocoles SMA* (**A prohiber**)
- La suspension des garantie (*cf CP et non CG d'Albingia*) (**A prohiber**  
**cf Versailles Chambre 4 11 Mars 2013 N° 10/08147 Société ALBINGIA c/ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE représenté par son syndic la société NEXITY LAMY - Obs P Dessuet RDI 2013/6 p 333**)



- **La légitimité des sanctions: quelques arguments pour en réduire la portée: l'usage immodéré par certains assureurs des condamnations in solidum**
  - Une fois obtenu le paiement d'une surprime censé compenser l'impossibilité pour l'assureur d'exercer son recours
  - Si le sinistre est > 120 000 € Hors Crac, certains assureurs DO obtiennent systématiquement leur recours contre les architectes au titre de l'in solidum
- **A noter une pratique particulièrement vertueuse de XL: Rabais sur la prime si l'assuré produit immédiatement à l'assureur, les attestations de bases (Architecte, fondations gros œuvre)**



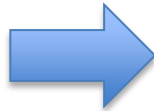
# **TENDANCES DE RENOUVELLEMENT 2019**

❖ Capacités :



jusqu'à 200 Md€ en SMP pour grandes opérations

❖ Primes :



malgré les résultats techniques difficiles  
on peut obtenir des baisses en DO

❖ Garanties :



attention à certaines clauses prévention Cat Nat



# **AUTRES SUJETS**

- ❖ Devoir de vigilance. Clauses contractuelles à prévoir et dispositif de signalement à mettre en place
- ❖ Assurance recours permis : AXA XL va se lancer
- ❖ Les Assises du logement
- ❖ Lancement du plan BIM 2022

*Prochaine commission construction  
9 janvier 2019*