

183^e TABLE RONDE NATIONALE TECHNIQUE ET JURIDIQUE

AVANT, PENDANT & APRES

L'assurance dans le contexte de l'expertise

Vendredi 29 novembre 2024

Société des architectes français

247 rue Saint-Jacques – 75005 Paris

Intervenants *(de gauche à droite) :*



- **Raphaël Cerda**, Directeur immobilier & construction, groupe SATEC
- **Sandrine Amaro**, Inspectrice construction sinistres majeurs et complexes, groupe SATEC
- **Alain Messika**, Expert après sinistre pour le compte des assurés, cabinet Contranex
- **Benjamin Maillard**, Responsable hauts risques financiers, MAF

Sommaire :

Accueil	3
Nicolas BUAL	3
Une vision du risque potentiel : la souscription de l'assurance	4
Raphaël CERDA	4
Rappel de quelques notions de base	4
Le risque en phase construction	4
↳ Le risque chantier (avant réception)	
↳ Le risque décennal (après réception)	
Le risque en phase exploitation	7
↳ Les dommages aux biens – l'assurance multirisque	
↳ La perte d'exploitation	
↳ La responsabilité civile	
Une vision du risque réel : l'indemnisation	11
Sandrine AMARO	11
Le poids et la vision du risque décennal	11
↳ Dans le cadre de la convention CRAC	
↳ En dehors de la convention CRAC	
Les sinistres en cours de chantier	13
L'indemnisation en assurance IARD	14
Alain MESSIKA	14
La procédure et les acteurs de la procédure	14
↳ Première phase : la constitution de l'état des pertes	
↳ Deuxième phase : l'expertise contradictoire	
↳ Troisième phase : le règlement	
↳ Les acteurs assurantiels dans les sinistres majeurs	
Les notions	15
↳ L'IARD	
↳ L'assurance bâtiment et la valorisation	
↳ Les agencements et embellissements	
↳ Les garanties accessoires	
↳ L'enrichissement sans cause	
↳ Les préjudices immatériels	
Intervention et gestion en expertise judiciaire	18
↳ Contestations de recours	
↳ Oppositions de garantie	
↳ Désaccords d'évaluation	
↳ Le cas particulier de l'incendie	
La gestion des expertise par l'assureur	19
Benjamin MAILLARD	19
De l'assignation au rapport	19
↳ L'assignation et le pré-rapport	
↳ Le dossier de l'assureur	
↳ L'expert, sa responsabilité et ses délais	
Solutions réparatoires et médiation	20
↳ La recherche d'une solution réparatoire	
↳ Vers une résolution amiable	
Garanties, responsabilités et nouveaux enjeux	21
↳ La responsabilités du rédacteur de rapport	
↳ L'enrichissement sans cause : un faux-nez	
↳ Principe de proportionnalité vs. démolition totale	
↳ Vers le futur : le préjudice écologique	
Sigles	23

Accueil



Nicolas BUAL

Architecte expert, membre du CNEAF et coordinateur des TRNTJ

L'assurance, entendue comme garantie de sécurité et de confiance, trouve ses racines dans l'histoire et accompagne l'audace humaine. Au-delà des fondements de la notion assurantielle, il convient aujourd'hui d'interroger la distance croissante entre expert judiciaire et enjeux assurantiels dans le cadre des expertises.

Le terme « assurance » trouve son origine dans le latin *securus*, c'est-à-dire l'absence de souci ou de nécessité de soin. Une étymologie qui renvoie à une conception anthropologique de l'assurance observée comme un rapport apaisé à soi et au monde, associé à la tranquillité, la sécurité et la confiance. L'assurance permet alors d'envisager l'avenir avec hardiesse et audace ; elle constitue à la fois une garantie morale et une protection matérielle.

Selon le *Litttré*, le terme désigne « ***l'acte par lequel un assureur s'engage à indemniser la perte d'un bien conformément aux termes d'un contrat*** ». Si la logique de mutualisation des risques était déjà présente dans les sociétés grecque et romaine, les formes modernes de l'assurance apparaissent au Moyen Âge, notamment en Lombardie dès 1192, pour couvrir les risques liés aux transports maritimes.

Dans le contexte de l'expertise judiciaire, la dimension assurantielle tend à être reléguée au second plan. L'expert, tenu à une stricte impartialité, se concentre sur une mission ponctuelle, limitée dans le temps et l'espace, et s'efforce de demeurer extérieur aux intérêts en présence.

Cette posture, bien que nécessaire à la rigueur de l'expertise, est susceptible d'éloigner l'expert des logiques assurantielles pourtant centrales dans les dynamiques du litige. Il n'est ainsi pas rare que les comportements des parties évoluent au cours de l'expertise sans que l'expert ne dispose des clés pour en comprendre les ressorts, souvent liés à des enjeux d'assurance qu'il ne maîtrise plus pleinement.



Une vision du risque potentiel : la souscription de l'assurance



Raphaël CERDA

Directeur Immobilier & Construction, groupe SATEC

A travers les articulations entre acteurs, garanties et sinistres, depuis la conception du projet jusqu'à l'exploitation du bâtiment, il convient de mettre en perspective quelques notions clés liées aux responsabilités, aux risques et aux mécanismes d'assurance dans le domaine de la construction, en croisant les regards juridiques, techniques et assurantiels.

Rappel de quelques notions de base

Le maître d'ouvrage constitue, du point de vue assurantiel, une notion fondatrice ; l'assurance porte soit sur le projet de chantier, soit sur la responsabilité de chaque intervenant, notamment les architectes. Cette qualité crée des risques et des responsabilités spécifiques. Le maître d'ouvrage commande les travaux, signe les conventions avec l'architecte ainsi que les marchés des entreprises et doit, en conséquence, protéger son chantier par des couvertures adaptées.

Parmi les intervenants, il convient de distinguer les constructeurs non réalisateurs des constructeurs réalisateurs. L'architecte entre dans la seconde catégorie, car son apport intellectuel participe directement à l'acte de construire. À l'inverse, le maître d'ouvrage est constructeur non réalisateur : il finance et décide sans réaliser, mais reste considéré comme constructeur.

Dans toute opération, **la déclaration d'ouverture de chantier, puis la réception, constituent deux jalons juridiques et assurantiels déterminants**. Les phases d'études, de travaux et d'exploitation organisent l'analyse du risque. Toutefois, la Déclaration d'ouverture du chantier (DOC) et la réception cernent les domaines d'intervention de chaque garantie.

La classification traditionnelle « bâtiment » versus « génie civil » a été remplacée par la distinction entre ouvrages soumis ou non à l'obligation d'assurance décennale ; l'article L 243-1-1 du Code des assurances énumère les exceptions : hors liste, l'obligation s'applique sans débat. Au stade du sinistre, l'assureur vérifie immédiatement cette qualification.

Le même article traite des parties existantes : lors d'une réhabilitation, il faut décider si l'existant intégré devient soumis. Par ailleurs, l'article 1792-7 du Code civil exclut de l'obligation les éléments dissociables dont la fonction exclusive est d'assurer l'activité professionnelle dans l'ouvrage.

Sandrine AMARO

Ces notions évoluent, la jurisprudence et la doctrine les précisent constamment.

Raphaël CERDA

En outre les ouvrages se complexifient, les exigences techniques et énergétiques croissent, et de nouveaux actifs – tels que les data centers – apparaissent.

Le risque en phase construction

➔ Le risque chantier (avant réception)

L'article 1792-6 rappelle qu'il n'existe qu'une seule réception, même en cas de livraisons partielles ; à compter de cette date, le risque décennal débute. Des aménagements contractuels sont envisageables, mais la garantie légale, qu'il s'agisse de la police dommage-ouvrage ou de la RC décennale, prend sa source à la réception.

Sandrine AMARO

En pratique, la dissociation entre livraison et réception devient fréquente ; rapprocher ces dates limite les difficultés.

Raphaël CERDA

En outre, la réception enclenche la garantie de parfait achèvement, mais cette dernière est due par l'entreprise et non par l'assureur.

S'agissant des intervenants, chaque entreprise détient son lot. Si les étancheurs, électriciens et autres corps d'état poursuivent des intérêts distincts, tous partagent celui de livrer un ouvrage conforme dans le délai contractuel. Pendant le chantier, chacun peut provoquer ou subir un sinistre ; la chaîne de responsabilité a précisément pour finalité de gérer ces aléas. **Dans le schéma classique, le maître d'ouvrage se situe au centre.** Il passe des contrats directs : avec l'architecte pour la conception, avec les entreprises traitantes pour l'exécution. Les deux conventions relevant du louage d'ouvrage, architecte et entreprises sont légalement considérés comme des constructeurs réalisateurs. Ils peuvent sous-traiter certaines prestations à des bureaux d'études ou à d'autres entreprises. Le contrôleur technique, lié directement au maître d'ouvrage, est également constructeur réalisateur. Enfin, les fabricants-négociants, qui vendent matériaux et équipements aux entreprises, sont évidemment essentiels, mais ils ne sont pas tenus par un contrat de louage avec le maître d'ouvrage.

Trois régimes de responsabilité coexistent. Le premier concerne la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle, aux termes des articles 1240 et suivants du Code civil : tout dommage causé à un tiers en dehors de l'exécution d'un contrat entraîne l'obligation de réparer. Ainsi, l'électricien qui perce une membrane d'étanchéité nouvellement posée indemnise l'étancheur.

Le deuxième régime relève de la responsabilité contractuelle : une faute dans l'exécution du marché crée un préjudice que le cocontractant doit démontrer, de même que le lien de causalité ; l'assureur RC n'indemnise qu'ensuite. Le troisième régime, spécifique au droit français, porte sur la responsabilité décennale : après réception, tout vice rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou portant atteinte à sa solidité fait naître une présomption irréfragable ou presque, aux termes de laquelle, pour être indemnisé, il suffit d'établir le dommage, et non la faute. La responsabilité sans faute s'oppose ainsi à la responsabilité pour faute qui régit la responsabilité civile. En pratique, il est très difficile de se dégager de la présomption décennale.

Ces risques concernent indifféremment entreprises, concepteurs, maîtres d'œuvre ou architectes ; leur intensité varie selon les missions, mais la base juridique reste uniforme. En assurance, les contrats RC et décennaux couvrent aussi bien titulaires de marchés que sous-traitants. Il convient toutefois que chaque activité soit expressément mentionnée au contrat. L'idée que la sous-traitance est dispensée d'assurance est fautive, sauf clause claire prévoyant la couverture de la sous-traitance.

Sandrine AMARO

La présomption pèse d'abord sur l'entreprise générale, ensuite sur le sous-traitant ; tous doivent donc être assurés.

De la salle (intervenante non identifiée)

Comment connaître le périmètre si l'on ne dispose pas du contrat ?

Raphaël CERDA

L'attestation d'assurance, désormais normalisée par la loi Macron, indique au moins les activités assurées. Si l'activité sous-traitée n'apparaît pas, il faut considérer que la garantie fait défaut jusqu'à preuve contraire. Aucun intervenant ne doit pénétrer sur le chantier sans attestation conforme. L'assureur pourra refuser sa garantie décennale si l'activité réalisée n'a pas été déclarée. Enfin, la fausse déclaration s'analyse comme à une absence d'assurance.

Sandrine AMARO

Il importe également de vérifier que l'entreprise est couverte par sa garantie décennale dès la DOC. L'étanchéité intervenant dix-huit mois après l'ouverture doit disposer d'une garantie en vigueur à cette date. Excepté en cas de création d'entreprise postérieure, c'est l'assureur présent à la DOC qui règlera le sinistre décennal ultérieur. Pour la RC, en revanche, l'assureur est celui dont le contrat est en cours à la date du sinistre.

Raphaël CERDA

Lorsqu'un changement d'assureur intervient, il n'est pas rare que les deux compagnies soient amenées à intervenir sur un même sinistre : un dossier peut en effet mettre simultanément en jeu des garanties de nature différente, par exemple la responsabilité décennale d'une part et une garantie hors décennale d'autre part. Dans ce cas, les deux polices successives peuvent être mobilisées concomitamment. Toutefois, pour un dommage apparaissant après la réception de l'ouvrage, l'assureur couvrant la responsabilité décennale – et, corrélativement, l'assureur dommages-ouvrage – reste le pilote du dossier : il est sollicité en premier et orchestre la gestion du sinistre, les autres garanties venant, le cas échéant, en complément.

De la salle (intervenant non identifié)

Qu'en est-il de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Raphaël CERDA

L'AMO est, par principe, un simple conseiller du maître d'ouvrage : constructeur « non réalisateur », il apporte un appui essentiellement juridique et administratif. Cependant, la pratique a fait évoluer son rôle ; nombre d'AMO interviennent désormais sur des aspects hautement techniques — analyses de coûts, vérification de calculs, choix de variantes, etc. Lorsque leurs préconisations deviennent aussi précises qu'un acte de conception, la jurisprudence les assimile à des constructeurs ; ils encourent alors la responsabilité décennale au même titre qu'un maître d'œuvre. D'où l'importance de définir clairement le périmètre contractuel de l'AMO et, en cas d'intervention technique significative, de souscrire une garantie décennale adaptée — quitte à l'ajuster en fonction du niveau réel de risque plutôt que de prétendre à une exclusion totale.

➔ **Le risque décennal (après réception)**

Pour un maître d'œuvre, les activités couvertes ne se limitent pas à des lots techniques — maçonnerie, charpente ou peinture — mais se déclinent en missions bien distinctes que l'assureur analyse séparément : maîtrise d'œuvre de conception (esquisses, avant-projet, pièces écrites et graphiques), maîtrise d'œuvre d'exécution (direction et suivi du chantier, validation des situations, réception des travaux) et la mission complète, qui comprend les volets conception et exécution. À ces missions s'ajoutent aujourd'hui d'autres prestations spécifiques qui élargissent encore le spectre des responsabilités. **Plus l'opération est vaste — avec groupements de concepteurs, co-traitants ou sous-traitants —, plus la cartographie des risques se complexifie** : l'architecte peut n'assurer que la conception, tandis qu'un maître d'œuvre d'exécution ou un groupement pilotera le chantier.

Il est donc impératif que l'assureur ait validé chacune de ces missions, car leur nature et leur étendue ne présentent pas le même niveau de risque et requièrent des garanties adaptées.

Un contrat d'assurance « maître d'œuvre » se structure généralement autour d'un socle et de deux extensions. Le socle, incontournable, est la responsabilité décennale applicable aux ouvrages soumis : sans cette garantie légale, impossible de participer à un chantier relevant du bâtiment. Vient ensuite, à titre optionnel, une décennale pour les ouvrages non soumis — stations d'épuration, usines de traitement de déchets, data centers et autres ouvrages de génie civil. Elle n'est pas imposée par la loi mais devient indispensable dès que l'activité du maître d'œuvre s'aventure sur ce terrain. Autour de ces garanties principales gravite un ensemble de couvertures complémentaires, dont l'assurance biennale de bon fonctionnement, qui sécurise durant deux ans

les éléments d'équipement dissociables à usage non exclusivement professionnel, et diverses extensions négociées au cas par cas. Plus la palette de garanties est large et les plafonds élevés, mieux le maître d'ouvrage sera protégés en cas de sinistre.

Le risque en phase exploitation

↳ Les dommages aux biens – l'assurance multirisque

L'assurance responsabilité civile–exploitation couvre les « gaffes » quotidiennes commises sur le chantier. Elle englobe d'abord les dommages matériels : la remise en état, purement tangible, de ce qui a été endommagé. S'y ajoutent les dommages immatériels — le préjudice financier né de la casse : par exemple, l'indemnisation des loyers perdus pendant qu'un appartement incendié est réparé. Ces préjudices peuvent être consécutifs à un sinistre matériel, mais ils peuvent aussi exister isolément ; il arrive en effet qu'un professionnel cause une perte économique sans dégrader physiquement un bien. À cela se greffent la faute inexcusable et le dommage aux biens des préposés, volets contractuels eux aussi. Pour l'assuré, l'enjeu majeur reste d'obtenir des plafonds élevés sur le volet « dommages matériels », indispensable socle auquel se rattachent les pertes immatérielles. Plus la matérialité du dommage s'estompe, plus la preuve devient délicate ; or les assureurs, soucieux de sécurité juridique, exigent une trame factuelle précise avant d'engager leur garantie.

↳ La perte d'exploitation

Le dommage immatériel désigne la perte financière découlant d'un sinistre matériel : si un incendie endommage un appartement, les loyers qu'enregistre le propriétaire durant la remise en état relèvent de cette catégorie. Ce préjudice peut être **consécutif** — directement lié au dommage matériel — ou **autonome**, lorsque la responsabilité du professionnel génère une perte économique sans destruction physique préalable. Cette seconde configuration, plus subtile à cerner et à quantifier, retient tout particulièrement l'attention des assureurs : plus la matérialité fait défaut, plus la preuve s'avère délicate, et plus l'indemnisation laisse place à l'incertitude. Or les compagnies d'assurance, toujours en quête de précision factuelle, surveillent de près ces zones floues avant d'accorder leur garantie.

↳ La responsabilité civile

Enfin, la responsabilité civile professionnelle est activée lorsque le maître d'œuvre, par sa prestation intellectuelle (une erreur de calcul, un plan mal conçu, un mauvais choix technique), provoque un sinistre — mauvaise isolation, effondrement, dysfonctionnement, etc. La formulation varie selon les assureurs, mais le contrat doit toujours couvrir, à côté des responsabilités délictuelle/exploitation et décennale, ce risque purement « professionnel ».

S'ajoute désormais un volet encore peu répandu : la responsabilité environnementale. Elle vise les atteintes directes à l'air, à l'eau ou au sol qui ne causent pas forcément de dommages à un voisin identifiable mais engagent la « nature » elle-même, représentée par l'État ou des associations. Cette garantie n'est obligatoire que dans certains secteurs et reste absente de la plupart des polices classiques. Elle se négocie le plus souvent via des extensions ou des contrats dédiés, car elle obéit à une logique de risque totalement différente de celle des garanties traditionnelles.

Pour sécuriser un chantier, le maître d'ouvrage doit contrôler les attestations de responsabilité décennale de chaque intervenant : elles doivent mentionner l'assureur, la période de validité couvrant tout le temps de présence sur site, la référence explicite à la loi du 4 janvier 1978 et aux articles 1792 s., ainsi que l'activité précise (ex. « plomberie sanitaire »). Parce qu'on ne peut pas plafonner la garantie décennale, l'assureur fixe un « seuil de chantier » ; tout projet dépassant ce montant doit faire l'objet d'une attestation nominative reprenant adresse, dates (DOC ou OS n° 1, réception prévisionnelle) et coût prévisionnel.

Si ce coût grimpe en cours d'exécution, il faut faire actualiser les attestations, faute de quoi l'assureur peut réduire sa prise en charge. Le dispositif suit ensuite quatre jalons : ouverture du chantier, réception (début de la garantie de parfait achèvement), biennale à deux ans, décennale à dix ans. **Veiller à la validité des polices à chacune de ces étapes garantit l'imbrication correcte entre assureurs de responsabilité civile des constructeurs et assureurs dommages-ouvrage**, condition essentielle pour un règlement fluide des sinistres.

De Monique Barge, architecte experte à Châteauroux (Indre)

La réception avec réserves décale-t-elle le point de départ des garanties ?

Raphaël CERDA

Non, la date retenue reste celle de la réception, réserves comprises.

Entre DOC et réception, le maître d'ouvrage peut souscrire une police « Tous risques chantier » (TRC), éventuellement étendue à la maintenance/visite pour l'année des réserves. Sans TRC, tout dommage causé par un intervenant relève de sa RC, avec preuve de la faute.

De Jérôme Leroy, architecte expert à Paris (20^e)

Qu'en est-il en cas d'abandon de chantier ?

Raphaël CERDA

La TRC n'indemnise que les dommages matériels subis par des travaux déjà exécutés : l'abandon d'un lot, qui correspond à des prestations non encore réalisées, reste donc hors de son champ. En revanche, si la prime TRC est à jour et qu'un sinistre (incendie, dégât des eaux, effraction, etc.) survient avant la réception — même sur un lot délaissé tandis que les autres entreprises poursuivent le chantier — la garantie joue, sauf clause d'exclusion spécifique visant les ouvrages « non gardiennés » ou « non achevés ».

Contrairement à la police Dommages-Ouvrage, régie par un cadre légal uniforme, la TRC relève de la liberté contractuelle : d'un assureur à l'autre — ou d'un texte à l'autre chez le même assureur — son périmètre peut varier considérablement. D'où la nécessité d'examiner les conditions particulières pour vérifier l'étendue réelle des risques couverts.

L'esprit de cette assurance est clair : protéger le maître d'ouvrage (et, par ricochet, les entreprises) contre une catastrophe survenant en phase de construction, typiquement quelques jours avant la réception, lorsque tous les lots sont terminés ou presque. Au lieu d'engager une longue recherche de responsabilités et de mobiliser les différentes RC des intervenants, l'assureur TRC indemnise sans délai sur la base d'un simple chiffrage des réparations. Après la réception, en revanche, c'est le régime Dommages-Ouvrage et la garantie décennale qui prennent le relais.

Sandrine AMARO

En cas d'abandon de chantier, une garantie peut néanmoins être actionnée : la couverture « Dommages-ouvrage avant réception ». Son déclenchement reste exceptionnel et subordonné à trois conditions cumulatives : l'envoi d'une mise en demeure à l'entreprise défaillante, la résiliation formelle de son contrat, et la constatation d'un désordre de nature décennale.

Raphaël CERDA

Après la réception, trois garanties courent pendant dix ans : la Dommages-ouvrage (DO), la police Constructeur non réalisateur (CNR) du maître d'ouvrage et, pour les chantiers dépassant environ quinze millions d'euros, le Contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD).

La CNR prend en charge la part de responsabilité décennale imputée au maître d'ouvrage si son ingénierie technique (choix d'un matériau moins fiable, économie excessive, etc.) a contribué au sinistre ; le reste demeure à la charge des concepteurs ou entreprises.

Le CCRD n'est qu'un relais : il complète DO et RCD sur les grands projets afin de maintenir des plafonds d'engagement soutenables là où la loi interdit de limiter la décennale.

Avant même la DOC et longtemps après la fin de ces garanties, chaque intervenant doit, en outre, conserver une RC générale couvrant toute faute ou omission (erreur de conseil, faute inexcusable, etc.), d'où l'obligation pour architectes, maîtres d'œuvre et entreprises de rester assurés en continu.

Après la livraison, l'ouvrage relève des assurances d'exploitation IARD, qui le couvrent dans son usage courant, hors domaine de la construction.

De la salle (intervenant non identifié)

En cas de faillite et d'abandon de chantier, la DO indemnise-t-elle seulement les désordres décennaux ? Prend-elle également en charge les travaux restés inachevés ?

Sandrine AMARO

La DO n'intervient avant réception que si le vice met en péril la solidité ou l'usage de l'ouvrage. Finitions et défauts esthétiques en sont exclus. Ainsi, après la faillite d'un entrepreneur, la découverte d'un ferrailage insuffisant dans les fondations a pu justifier la démolition et le déclenchement de la DO en raison d'un risque d'effondrement devenu certain.

Raphaël CERDA

C'est la raison pour laquelle le dossier DO doit être bouclé avant la DOC : un sinistre majeur peut survenir dès le lancement du chantier, **et l'assureur ne peut indemniser puis exercer ses recours qu'avec un dossier complet**. La DO a pour but d'avancer rapidement les fonds, non à terminer les travaux ou corriger des malfaçons.

La TRC est une assurance de chose : elle indemnise tout dommage matériel avant réception, sauf exclusions telles que la faute intentionnelle. Elle peut comporter des garanties complémentaires : mesures conservatoires, transport urgent, heures supplémentaires, frais de déblai, dommages aux existants... Elle doit être prolongée en cas de dérive de planning ou de coût, et les attestations des intervenants doivent alors être actualisées.

De la salle (intervenant non identifié)

Dans une telle situation, comment est définie la limite entre un désordre couvert et un désordre exclu ?

Raphaël CERDA

Le socle de toute couverture d'assurance est l'aléa : le sinistre ne doit pas être certain mais seulement possible. L'assureur étudiera donc si l'erreur ayant conduit au dommage relève d'une véritable inadvertance – aléatoire par nature – ou, au contraire, d'une faute si grossière qu'elle fait pratiquement disparaître l'incertitude. À plus forte raison, la garantie tombe lorsque l'assuré agit intentionnellement : mettre volontairement le feu à l'ouvrage, ou laisser s'accumuler des conditions dangereuses au point de rendre le sinistre quasi inévitable, supprime l'aléa et soustrait l'événement du champ assurantiel.

Benjamin Maillard

L'assurance couvre l'erreur tant qu'existe un aléa ; elle tombe dès qu'il disparaît. L'assureur ne peut donc exclure sa garantie que s'il prouve soit une faute intentionnelle, c'est-à-dire la volonté délibérée des causes et des conséquences du sinistre, soit une faute dolosive, où l'imprudence est si grossière que le dommage devient quasi certain (maison sans fondations, fissures rebouchées au joint de salle de bains, etc.). La difficulté à établir cette démonstration entraîne le maintien de la couverture assurantienne dans la plupart des cas d'erreurs. Les compagnies privilégient alors des exclusions factuelles plus faciles à invoquer, telles qu'un arrêt de chantier prolongé. Pour autant, quelle que soit l'exclusion, la charge de la preuve pèse toujours sur l'assureur.

Sandrine AMARO

En TRC, les assureurs écartent souvent la garantie lorsqu'un professionnel, réputé « sachant », commet sciemment une faute grave : supprimer 40 cm de fondation fait disparaître l'aléa, et justifie de fait un refus d'indemnisation à l'amiable, même si un contentieux ultérieur pourrait nuancer cette position.

De Louis MARIANI, architecte expert à Bastia (Haute-Corse)

Qu'en est-il en cas de défaillance, volontaire ou non, de l'assureur ?

Raphaël CERDA

Les assureurs deviennent plus stricts à la souscription en vérifiant les intervenants et la couverture de l'entreprise. Si l'assureur est fiable, ils acceptent le risque d'éventuelles erreurs. Les courtiers, maîtres d'ouvrage et architectes doivent anticiper ces risques, d'une part en vérifiant la fiabilité des assureurs, et d'autre part en écartant ceux dont la solidité n'est pas prouvée.

Certains acteurs justifient leur conformité légale en se basant sur des juridictions situées en Europe mais réputées peu sûres, comme Gibraltar ou l'Île de Man. Si, en France, on ne peut interdire la liberté de prestation, le refus de travailler avec des assureurs douteux reste possible. **Il est essentiel de prendre en compte la qualité de l'assurance dans l'évaluation des risques, tout comme il importe de se protéger contre des maîtres d'ouvrage peu solvables.**

La TRC permet une indemnisation rapide sans recherche de responsabilité. Ainsi, après un incendie survenu une semaine avant la livraison d'un magasin en Bretagne, l'assurance est intervenue rapidement pour couvrir une grande partie des pertes. La chaîne de responsabilité a ensuite été activée, en impliquant le sous-traitant, ce qui a permis de garantir une couverture efficace.



Une vision du risque réel : l'indemnisation



Sandrine AMARO

Inspectrice Construction sinistres majeurs et complexes, groupe SATEC

Le règlement des sinistres en dommages-ouvrage obéit à une procédure légale stricte, dans des délais impératifs pour la prise de position, la désignation de l'expert et le versement de l'indemnité. Pour garantir le respect de ces exigences, les assureurs ont instauré la Convention de règlement de l'assurance construction (CRAC), destinée à fluidifier le traitement du dossier depuis l'expertise jusqu'au paiement.

Le poids et la vision du risque décennal

➔ Dans le cadre de la convention CRAC

La convention CRAC constitue le pendant procédural de la police Dommages-ouvrage : la DO indemnise le maître d'ouvrage pour les désordres décennaux (impropriété à destination, atteinte à la solidité ou vice affectant un élément constitutif ou d'équipement), tandis que la CRAC organise le recours de l'assureur DO contre les entreprises et leurs assureurs responsables. Dès réception d'une déclaration de sinistre, l'assureur DO dispose de quinze jours pour notifier soit le refus de garantie, soit la mission d'un expert ; la date d'expertise doit être arrêtée dans les trente jours. Dans les soixante jours suivant la déclaration, l'assureur se prononce : confirmation de garantie avec, le cas échéant, demande d'investigations complémentaires, ou refus si les conditions légales ne sont pas réunies. **Lorsque la garantie est acquise, une offre d'indemnité doit impérativement parvenir à l'assuré dans les quatre-vingt-dix jours à compter de la déclaration.**

De Franck KAFTAN, architecte expert à Bonzac (Gironde)

Si l'expertise révèle que la dommages-ouvrage n'a pas rempli son rôle, peut-on exiger l'indemnisation complète du préjudice, voire demander la nullité du contrat ?

Benjamin MAILLARD

Lorsqu'un assureur dommages-ouvrage ne respecte pas le calendrier légal — absence d'offre d'indemnité dans le délai de 90 jours ou refus injustifié de garantie — il encourt la sanction prévue à l'article L.242-1 du Code des assurances : le montant dû au maître d'ouvrage est majoré au double du taux d'intérêt légal, cette pénalité courant à partir de l'expiration du délai J + 90 jusqu'au paiement effectif. Si une procédure judiciaire s'étire sur plusieurs années, les intérêts s'accumulent d'autant. Plusieurs assureurs de responsabilité tentent désormais d'engager la responsabilité civile des assureurs DO qui n'agissent pas dans ce cadre. À ce jour, la Cour de cassation rejette ces démarches : elle estime que les assureurs de responsabilité, informés du risque dès l'origine, ne peuvent réclamer davantage que la sanction légale déjà fixée pour la DO.

Sandrine AMARO

Dans le cadre d'une expertise CRAC, l'assureur dommages-ouvrage mandate un expert unique chargé d'intervenir pour le compte de tous les participants à l'opération ; son instruction doit rester impartiale et contradictoire. Même lorsqu'un sinistre — un dégât des eaux provenant d'une toiture-terrasse, par exemple — semble n'impliquer que l'entreprise de couverture, l'architecte ou le maître d'œuvre a tout intérêt à assister aux réunions, ou à défaut à prévenir l'expert de son empêchement. Les absents s'exposent en effet à des mises en cause automatiques : les barèmes de recours attribuent fréquemment 10 à 20 % de responsabilité au maître d'œuvre, au bureau d'études ou au contrôle technique, y compris sur des dossiers où leur implication paraît marginale. Il convient également de signaler immédiatement la présence de sous-traitants, car l'assureur DO

ne les connaît pas toujours ; sans convocation, l'expertise ne leur sera pas opposable et le recours se reportera entièrement sur l'entreprise donneuse d'ordre. Durant l'instruction, chaque observation technique doit être formulée sans délai, puis réitérée à réception des rapports préliminaires ou complémentaires de l'expert. Toute contestation doit être adressée en copie à son assureur — ou, le cas échéant, au courtier — afin qu'elle figure au dossier avant que l'assureur responsabilité civile décennale ne statue. Faute de réserves explicites dans les délais, celui-ci règlera le recours et il deviendra alors trop tard pour contester ou refuser la prise en charge.

De la salle [*potentiellement Christian DAUDRÉ, expert architecte à Paris*]

Quelles conditions légales doivent être réunies pour qu'une entreprise soit reconnue comme sous-traitante d'une autre ?

Benjamin MAILLARD

Une entreprise est sous-traitante dès lors qu'elle exécute, pour le compte de l'entrepreneur principal, tout ou partie des travaux confiés par le maître d'ouvrage. La loi du 31 décembre 1975 exige un contrat écrit accepté par le maître d'ouvrage et une garantie de paiement ; à défaut, la qualification subsiste mais l'opération sort du cadre protecteur de la loi, laissant l'entrepreneur principal seul responsable et la preuve des interventions plus difficile à établir.

Sandrine AMARO

En outre, sans contrat, le tiers ne peut être reconnu sous-traitant : sa présence sur le chantier est irrégulière, et la responsabilité incombe alors principalement au donneur d'ordre.

Après avoir réglé l'indemnité au maître d'ouvrage, l'assureur dommages-ouvrage présente son recours contre les entreprises responsables et leurs assureurs. Le montant réclamé suit le barème conventionnel : les dommages matériels, 50 % des honoraires d'expertise, moins le ticket modérateur. L'assureur DO doit notifier ce recours dans un délai de six mois ; dès réception, l'assureur responsabilité civile décennale dispose de trois mois pour le solder, sous peine de pénalités d'intérêts.

➡ **En dehors de la convention CRAC**

Deux dérogations majeures s'écartent du régime CRAC. La première concerne le ticket modérateur : en-deçà de ce seuil — fixé à 1 910 € pour 2024 — l'assureur dommages-ouvrage supporte intégralement le coût des réparations et classe le dossier sans exercer de recours, quelle que soit la part de responsabilité des intervenants. La seconde dérogation découle de l'avenant 1 : au-delà d'un montant de sinistre (arrêté pour 2024 à 161 000 €), chaque assureur de responsabilité décennale peut mandater son propre expert, ce qui met fin à l'expertise unique. La gestion s'en trouve alourdie : plusieurs experts doivent désormais s'accorder sur l'origine, l'étendue des dommages et le chiffrage des travaux, rallongeant les délais et augmentant le risque de surcoût. **D'où l'importance, pour les parties, de rester très actives afin de contenir les responsabilités, limiter les dépenses et écourter la procédure.**

En l'absence de police dommages-ouvrage souscrite par le maître d'ouvrage, la déclaration de sinistre est déclenchée soit par une mise en cause émanant du maître d'ouvrage ou d'un tiers, soit par l'entreprise elle-même lorsqu'elle découvre un désordre post-réception. Aucun délai réglementaire n'encadre alors les assureurs : ni pour la désignation d'un expert, ni pour le règlement de l'indemnité. La durée d'instruction varie selon la complexité technique et l'enjeu financier, d'autant que chaque entreprise peut mandater son propre expert, ce qui multiplie les interlocuteurs et prolonge inévitablement la procédure.

De la salle [*intervenante non identifiée*]

Qu'en est-il du délai de 5 jours ?

Sandrine AMARO

Il s'agit du « délai raisonnable » classique pour déclarer un sinistre ou une mise en cause dès qu'ils sont connus. En pratique, un assureur n'écarter pas la garantie pour un retard de quelques jours ; une déclaration effectuée après une semaine est généralement acceptée. En revanche, une déclaration formulée après plusieurs mois, surtout si l'inaction a aggravé le dommage, peut justifier un refus.

Les sinistres en cours de chantier

Le contrat Tous-Risques Chantier (TRC), souscrit par le maître d'ouvrage, a pour objet de garantir exclusivement les dommages matériels survenant pendant l'exécution des travaux. Sont ainsi pris en charge, selon les stipulations du contrat, les infiltrations d'eau, les incendies, le vol de matériaux, les actes de vandalisme ou encore les conséquences d'un défaut de conception. **Il convient toutefois de garder à l'esprit que cette couverture reste limitée** : les polices TRC comportent fréquemment des exclusions ou des restrictions – gardiennage, surveillance du chantier, clauses particulières à l'incendie ou au vol – et n'incluent pas les préjudices immatériels, lesquels relèvent alors de la responsabilité civile de l'entreprise concernée.

Dès la survenance d'un sinistre, un expert unique est missionné pour dresser un constat d'urgence, préconiser d'éventuelles mesures conservatoires et chiffrer les réparations. Si les garanties s'avèrent mobilisables, l'assureur procède à une indemnisation rapide – ou verse une provision – après déduction de la franchise, dont le mode de prise en charge (maître d'ouvrage ou entreprise responsable) est défini contractuellement. Bien que la procédure TRC offre généralement une gestion plus fluide qu'une expertise plurielle, elle peut se compliquer lorsqu'un expert unique doit composer avec plusieurs experts d'assureurs, au risque de ralentir considérablement l'avancement du chantier.

En complément de cette couverture, une garantie particulièrement rare sur le marché – accessible aux architectes et maîtres d'œuvre – permet de couvrir les erreurs ou omissions, même en l'absence de dommage matériel. Elle prend en charge les coûts de remise en état et les honoraires relatifs à la correction de fautes de conception, de négligences ou d'omissions commises dans l'exercice des missions, offrant ainsi un filet de sécurité précieux lorsque le sinistre relève d'un vice immatériel, tel qu'une erreur d'implantation, non pris en compte par le TRC.

De la salle [intervenant non identifié]

Existe-t-il des clauses particulières concernant les responsabilités de l'expert judiciaire ?

Benjamin MAILLARD

Il existe des contrats de groupe qui offrent une couverture de responsabilité plafonnée à environ deux millions d'euros. Ainsi les experts adhérents de la MAF bénéficient, dès leur déclaration de mission, des garanties MAF, qui sont équivalentes à celles des architectes. Par ailleurs la responsabilité de l'expert judiciaire, de nature délictuelle en l'absence de lien contractuel, exige la preuve d'une faute et d'une perte de chance — que la Cour de cassation limite à 99,99 % du dommage¹ —, ce qui en limite fortement l'engagement. Pour les experts non couverts par la MAF, il suffit de notifier la mission à l'assureur pour être dirigé vers une RC professionnelle adaptée. Il reste toutefois essentiel de vérifier que la police couvre bien les erreurs sans dommage matériel. Enfin, le contrat de groupe complète toujours le contrat de base, et autorise même le cumul des plafonds pour renforcer l'enveloppe de garantie.

¹ [Cour de cassation, 2e Chambre civile, 21 décembre 2023, 21-15.583 21-18.433, Inédit](#)

L'indemnisation en assurance IARD



Alain MESSIKA

Expert après sinistre pour le compte des assurés – cabinet Contranex

L'assurance IARD (Incendie, accidents et risques divers) peut être examinée sous cinq angles : la procédure indemnitaire en trois phases, l'identification et l'influence des acteurs d'expertise judiciaire, les notions clés (types de risques, périmètres de garantie), le regard spécifique de l'expert IARD sur les contentieux, et enfin la gestion des interventions sur site et des interactions entre les acteurs de l'assurance.

La procédure et les acteurs de la procédure

➔ Première phase : la constitution de l'état des pertes

La procédure d'assurance et d'expertise se déroule en trois temps. D'abord vient la phase amiable, qui précède toute saisine judiciaire : dès la survenance d'un sinistre, l'assuré doit constituer et soumettre son état des pertes. Si de son côté l'assureur mandate un expert chargé de chiffrer les travaux, l'assuré, pour sa part – et surtout en cas de sinistres majeurs –, recourt à son propre expert-conseil pour élaborer un dossier rigoureux à présenter à l'expert de la compagnie. Cette constitution de l'état des pertes, véritable point de départ du règlement, varie fortement selon le soin et les compétences mobilisés, et donne trop souvent lieu à des estimations hasardeuses, prémices de contentieux ultérieurs.

➔ Deuxième phase : l'expertise contradictoire

Dès réception de l'état des pertes établi par l'expert de l'assuré, celui-ci le transmet à l'expert mandaté par l'assureur. S'ouvre alors la phase cruciale de l'expertise contradictoire : l'expert de l'assurance doit examiner en détail le chiffrage proposé et dialoguer avec son homologue pour en ajuster la valorisation.

En pratique, deux volets se détachent souvent : l'état des pertes portant sur le volet bâtiment – réparations structurelles, second œuvre, etc. – et l'état des pertes immatérielles, notamment les pertes d'exploitation qui en découlent lorsqu'un commerce ou un local professionnel reste inaccessible. Les experts, qu'ils soient généralistes ou spécialistes d'un corps de métier, doivent maîtriser ces deux dimensions, tant leurs estimations peuvent surprendre.

Pendant cette phase à haut risque, plusieurs issues sont possibles : accord rapide sur les montants, négociation approfondie en vue d'un compromis, ou désaccord persistant, ouvrant la voie à un contentieux. **Chaque cas peut surgir dans les dossiers d'expertise, d'où l'importance d'une préparation minutieuse et d'une connaissance pointue des techniques d'évaluation.**

➔ Troisième phase : le règlement

Enfin, la phase de règlement s'ouvre dès que l'assureur et l'assuré ont trouvé un terrain d'entente sur les postes indemnisables : l'accord est alors formalisé par l'émission et la signature de lettres d'acceptation, puis une analyse minutieuse vérifie que le sinistre relève effectivement du champ des garanties souscrites. C'est souvent à ce stade qu'émergent les interprétations divergentes : les polices sont fréquemment rédigées de manière imprécise ou lacunaire, ce qui laisse place à des débats subtils sur la portée d'une virgule ou la formulation d'un alinéa. Or, lorsqu'une clause apparaît ambiguë, les tribunaux – et tout particulièrement la Cour de cassation – appliquent le principe selon lequel, en cas de doute, c'est l'interprétation la plus favorable à celui qui ne l'a pas rédigée qui sera retenue, conformément aux règles d'interprétation des contrats prévues par le Code civil.

→ Les acteurs assurantiels dans les sinistres majeurs

L'ampleur financière du sinistre détermine la composition de l'équipe d'expertise : les dossiers mineurs, qui représentent environ 98 % des cas (principalement des dégâts des eaux), sont traités à la chaîne par des équipes spécialisées appliquant des procédures standardisées et rapides, tandis que les sinistres majeurs, dont le coût dépasse plusieurs centaines de milliers d'euros, sont confiés à un cercle restreint de quelques centaines d'experts en France. Dans ces dossiers à forts enjeux, trois profils clés interviennent : l'expert d'assurance, acteur central et indépendant mandaté pour chiffrer le sinistre et formuler des préconisations techniques, mais dont l'autonomie réelle dépend des grands réseaux d'expertise et des réévaluations annuelles des assureurs ; l'inspecteur, véritable chef d'orchestre qui valide la garantie, fixe les modalités d'intervention, décide d'éventuelles transactions, pilote les provisions et règle les honoraires de l'expert ; et le gestionnaire, responsable de la logistique administrative (convocations, planning, archivage). Lorsque les enjeux financiers s'accroissent encore, l'équipe s'étoffe d'un expert pertes d'exploitation chargé d'évaluer l'impact économique et d'un inspecteur junior en formation. Ce trio, parfois complété, assure ainsi la rigueur méthodologique et la maîtrise budgétaire indispensables à la gestion des sinistres d'envergure, dans un contexte où les assureurs arbitrent chaque année l'attribution des mandats en fonction des performances financières observées.

Les notions

→ L'IARD

L'assurance IARD regroupe l'ensemble des garanties destinées à protéger un bâtiment en service contre les aléas de son exploitation courante. Elle comprend principalement la couverture des incendies, des dégâts des eaux, des catastrophes naturelles, des vols et des actes de vandalisme — certaines de ces garanties étant, comme les catastrophes naturelles ou le vandalisme, imposées par la loi. Parmi ces risques, les incendies demeurent les plus fréquents et souvent les plus médiatisés, tandis que les catastrophes naturelles et les explosions peuvent générer des sinistres isolés, mais d'un coût astronomique. **Contrairement aux assurances construction, l'IARD intervient une fois l'ouvrage livré, au cœur de la vie commerciale et opérationnelle d'un immeuble, pour couvrir tous les événements imprévisibles** susceptibles d'affecter son usage et sa valeur.

→ L'assurance bâtiment et la valorisation

La « valeur à neuf » promet une indemnisation au coût de reconstruction d'un ouvrage « à l'état neuf », mais la plupart des polices plafonnent cette promesse à 25 % ou 33 % de la somme assurée, ce qui constitue évidemment un « faux-ami ». Concrètement, pour 1 000 € de garantie et 20 % de vétusté, une somme de 800 € sera versée d'emblée, les 200 € restants n'étant versés qu'après production d'un justificatif (facture acquittée, acte de reconstruction, etc.).

Si la vétusté atteint 50 %, la somme versée immédiatement est ramenée à 500 €, puis seulement 25 % de la facture (250 €) en complément, soit 750 € au total pour un coût réel de 1 000 €. Selon les contrats, la preuve exigée peut varier, d'où l'importance de vérifier chaque clause.

En revanche, en cas de litige portés devant la Cour de cassation, la vétusté ne peut être opposée pour réduire l'indemnité : l'assuré y obtient alors le règlement intégral, indépendamment des limitations contractuelles.

→ Les agencements et embellissements

Les contrats d'assurance distinguent « bâtiment » et « agencements/embellissements », souvent assortis de plafonds d'indemnité réduits. Cette séparation se fonde sur la loi relative au bail commercial : les aménagements réalisés par le locataire (parquet, cloisonnements, peintures...) deviennent la propriété du bailleur à l'échéance du bail.

En conséquence, ces travaux, initialement couverts par la garantie « mobilier » (aux sous-plafonds

souvent très limités), basculent dans la garantie « bâtiment » du bailleur — avec des montants et conditions d'indemnisation bien plus avantageux.

Lors de l'expertise, vérifier le transfert de propriété issu du bail permet de requalifier des postes de mobilier en postes bâtiment, ou même de solliciter l'assurance de copropriété lorsque l'immeuble y est soumis. **Cette requalification, pleinement légale, constitue un levier essentiel pour optimiser l'indemnisation lorsque la garantie mobilier se révèle insuffisante.**

➡ Les garanties accessoires

Les garanties accessoires (honoraires d'architecte, d'expert, police DO, SPS) sont soumises à des sous-plafonds. La Cour de cassation considère que la garantie « bâtiment » d'un sinistre total inclut obligatoirement les honoraires d'architecte, même sans mention expresse. En pratique, les assureurs appliquent un forfait de 4,5 % pour le suivi de chantier et 10 % pour la reconstruction (11–12 % exceptionnellement), ces taux visant la remise à l'identique et non la création nouvelle.

D'Olivier MULS, architecte expert à Tours-Sur-Marne (Marne)

Les frais de maîtrise d'œuvre proposés dans le pré-rapport soumis aux assureurs, avocats et maître d'ouvrage, ne semble pourtant jamais faire l'objet de contestations.

Alain MESSIKA

La raison en est que l'indemnité reste plafonnée par la clause contractuelle (souvent 15 %). En justice, l'avocat adverse invoquera ce plafond, ce qui contraint à solliciter la responsabilité civile de l'autre partie, dont le plafond est généralement plus élevé, pour compenser la différence.

D'Olivier MULS, architecte expert à Tours-Sur-Marne (Marne)

Les magistrats confirment qu'en matière de référés (expertises judiciaires) près de 80 % des dossiers n'aboutissent pas à un jugement au fond avant la tenue de l'audience.

Alain MESSIKA

En fait moins de 50 % des sinistres expertisés judiciairement se règlent à l'amiable : répartir les responsabilités entre plusieurs assureurs et intervenants complique les négociations. Les inspecteurs, après avoir provisionné des montants significatifs, présentent leurs positions en comité de règlement, ce qui tend à figer les débats. L'expertise n'est généralement sollicitée qu'après l'échec d'une première phase amiable. Mieux vaut alors identifier la nature du litige (technique, contractuelle, procédurale) pour savoir si un accord reste possible ou si seul un jugement tranchera.

➡ L'enrichissement sans cause

L'argument d'« enrichissement sans cause », fréquemment brandi pour écarter une indemnisation, se heurte à trois conditions impératives : l'existence d'un enrichi, celle d'un appauvri et l'absence totale de cause juridique. Condition que fait logiquement tomber tout contrat liant les parties, puisqu'il constitue précisément la cause juridique du transfert. Ainsi, dans un dégât des eaux n'endommageant qu'un seul mur, un assureur pourrait invoquer le fait que repeindre la totalité des murs de la pièce créerait, selon l'assureur, un enrichissement. La Cour de cassation a tranché : l'assurance doit garantir l'uniformité des teintes. Il est donc hors de question d'exclure de l'indemnisation la remise à l'identique des murs intacts.

En matière de recours contre le responsable, la haute juridiction a également écarté le principe de « déduction du vieux sur le neuf » : bien qu'une vétusté de 50 % soit constatée, l'assuré ne doit pas avancer les 500 € de décote. Si le coût de réparation est de 1 000 €, l'assureur contractuel verse d'abord 500 € (vétusté), puis le tiers responsable complète les 500 € restants, sans que la vétusté

soit opposable. Ainsi, l'assuré obtient l'intégralité du montant nécessaire à la remise en état, sans support financier personnel.

De la salle (intervenant non identifié)

Peut-on qualifier d'enrichissement sans cause la remise en état pour un coût de 50 000 euros d'une piscine dont le coût d'installation était de 10 000 euros ?

Benjamin MAILLARD

La réponse est à chercher dans le domaine la responsabilité décennale. Sous ce régime, l'assureur doit financer intégralement les 50 000 € de remise en état, sans décote pour vétusté ou fondations inadaptées. Si ce surcoût paraît disproportionné au regard du prix initial, il relève alors d'un arbitrage commercial : le responsable peut consentir un geste pour aboutir à une transaction équilibrée, tout en respectant le plein champ de la garantie décennale.

Alain MESSIKA

Une prestation apparemment anodine est susceptible d'engendrer des conséquences financières bien supérieures à son coût initial : un simple défaut sur une climatisation facturée 10 000 € peut provoquer infiltrations, corrosion et interruption d'activité, pour un préjudice total avoisinant 50 000 €. Cette dissociation entre le prix de la réparation et l'ampleur des dommages met en lumière l'importance d'anticiper les risques induits par toute défaillance technique.

➡ Les préjudices immatériels

Les préjudices immatériels se répartissent en deux grands postes. Le premier, la **perte d'exploitation**, couvre l'interruption ou la diminution de l'activité commerciale ou professionnelle liée au sinistre. Le second regroupe la **privation de jouissance** et la **perte de loyer** : juridiquement identiques, ces deux notions s'adaptent au statut de la victime — la privation de jouissance s'applique au locataire empêché d'utiliser le local, tandis que la perte de loyer indemnise le bailleur privé de ses recettes locatives.

De la salle (intervenante non identifiée)

Un propriétaire peut-il réclamer, après un sinistre rendant son logement inhabitable, à la fois la perte de loyers et la perte de revenus de type « Airbnb » ?

Alain MESSIKA

La perte des revenus Airbnb constitue un préjudice à part entière, clairement identifiable et facile à chiffrer. Lorsqu'elle s'ajoute à une perte de loyers traditionnels, on se trouve face à un double préjudice, dont le montant doit toutefois rester proportionné.

La perte d'exploitation, pour sa part, indemnise le manque à gagner né de l'arrêt total ou partiel de l'activité après sinistre. Elle se calcule en deux étapes : d'abord, on évalue la marge brute théorique (chiffre d'affaires attendu en l'absence de sinistre (ajusté selon la tendance du secteur) moins les achats consommés), puis on en déduit les frais non exposés (économies d'électricité, eau, salaires partiellement pris en charge, stocks non consommés...). En multipliant le chiffre d'affaires théorique par le taux de marge brute et en retranchant ces charges évitées, on obtient le préjudice net, qui reflète fidèlement la perte économique sans enrichir indûment l'entreprise.

Intervention et gestion en expertise judiciaire

L'expert n'est saisi judiciairement que dans trois configurations :

➔ Contestations de recours

Lorsque l'assureur DO indemnise mais renonce à exercer son recours contre les entreprises responsables, le maître d'ouvrage mandate une expertise judiciaire pour chiffrer intégralement le préjudice et relancer la mise en jeu des garanties décennales ou de responsabilité civile.

➔ Oppositions de garantie

Si la compagnie refuse de couvrir le sinistre (absence de prime payée, clause d'exclusion, défaut de garantie), un juge peut ordonner une expertise pour déterminer si la garantie est due et, le cas échéant, en imposer la mobilisation.

➔ Désaccords d'évaluation

Quand l'assureur conteste le montant des travaux ou des postes indemnisables (bâtiment, équipements, immatériels), l'expertise judiciaire permet de trancher en fixant un chiffrage indépendant.

➔ Le cas particulier de l'incendie

Au sein de ces contentieux, l'incendie fait l'objet d'un régime particulier fondé sur l'article 1733 du Code civil : la responsabilité du preneur (locataire) est présumée vis-à-vis du bailleur dès lors que le feu prend naissance dans les locaux loués, l'assureur du locataire intervenant prioritairement, sauf à rapporter la preuve d'un cas d'exonération (force majeure, origine extérieure du sinistre ou vice de construction).

Enfin, lorsque le sinistre implique un tiers (voisin, prestataire) ou un vice non lié au bail, c'est le régime de la faute prouvée qui s'applique : la responsabilité est engagée uniquement si la victime établit la maladresse, l'imprudence ou le délit ayant causé le dommage.

Dans toutes ces hypothèses, **l'expertise judiciaire constitue le seul moyen de sécuriser l'évaluation précise du préjudice, de rendre opposable aux compagnies un chiffrage définitif et, le cas échéant, d'imposer la mise en œuvre des garanties souscrites.**



La gestion des expertise par l'assureur



Benjamin MAILLARD

Responsable hauts risques financiers, Mutuelle des architectes français (MAF)

La complexité croissante des litiges en matière de construction impose d'examiner sous l'angle de l'assureur les étapes clés – de l'assignation en référé aux débats contradictoires – ainsi que la gestion interne des compagnies d'assurance, les responsabilités de l'expert, les solutions réparatoires et leur proportionnalité, le préjudice écologique émergent.

De l'assignation au rapport

➔ L'assignation et le pré-rapport

Dès la signification de l'assignation — le plus souvent délivrée en référé — se met en place un véritable carrousel de parties prenantes : maîtres d'ouvrage, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises exécutantes, et, bien sûr, assureurs. Dans les dossiers de sinistre les plus complexes, il n'est pas rare de recenser une cinquantaine d'intervenants.

À ce stade, faute d'avoir disposé d'une expertise amiable préalable, chacun s'efforce de neutraliser sa responsabilité : on formule des bilans de perte d'exploitation faramineux pour n'obtenir in fine qu'un règlement inférieurement estimé. Ainsi, des entreprises du BTP adressent aux architectes des réclamations pouvant dépasser plusieurs millions d'euros, qui finalement retombent à quelques centaines de milliers d'euros au terme du contentieux.

Cette « surenchère » relève en fait d'une évaluation de la résistance financière de la partie adverse. Elle pose le cadre de la négociation à venir et, parfois, sert à dissuader toute approche amiable. Mais elle alourdit considérablement la mission d'expertise et contribue, paradoxalement, à retarder la résolution du litige.

Lorsque le juge statue sur l'ordonnance d'expertise, il définit avec précision l'objet et les limites de la mission de l'expert architecte : toute intervention en dehors du périmètre assigné peut être contestée. Ces contestations revêtent une importance pratique majeure : si un élément n'est pas visé par la première assignation, il n'a pas interrompu la prescription, et l'avocat du demandeur doit alors engager une nouvelle procédure pour l'y inclure. Cependant l'expert ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se saisir unilatéralement de points non couverts.

Une fois l'ordonnance reçue, débute la phase d'investigation : relevés sur site, collecte des documents techniques, discussions parfois ténues entre protagonistes. Progressivement, chacun prend conscience de l'ampleur réelle du sinistre et de son positionnement potentiel en termes de responsabilité.

Ce temps de « prise de conscience » est bien plus qu'un moment factuel : il cristallise les premières réactions — hésitations, observations ponctuelles, demandes de compléments — qui se traduisent souvent par de discrètes sollicitations adressées à l'expert. Puis survient la note de synthèse, ou pré-rapport : instant de confrontation technique où avocats, experts d'assurance et inspecteurs de compagnie, à huis clos, croisent leurs analyses pour identifier la solution la plus pertinente. C'est là qu'émergent les véritables arbitrages : on confronte les interprétations, on redéfinit les périmètres de responsabilité, on jette les bases de la négociation future.

Au terme de cette phase, l'expert établit son rapport définitif, auquel sont jointes les « dires » des parties. Le délai imparti — généralement quinze jours — devient alors critique pour achever le réglage fin des contestations avant la remise du dossier au juge.

➡ Le dossier de l'assureur

Pendant toute la durée de l'expertise judiciaire, la gestion interne du dossier par la compagnie d'assurance se transforme en fonction de l'information technique disponible et des enjeux financiers. Tout commence par la désignation d'un avocat et d'un expert généraliste, souvent sans que l'on sache vraiment de quoi il retourne : une fissure peut être classée comme un simple retrait, sans que personne n'ait vérifié la conformité parasismique de l'ouvrage. Lorsque l'expert judiciaire démontre un vice structurel majeur, le gestionnaire de dossier change alors de braquet : il fait appel à un ingénieur spécialisé pour envisager des solutions techniques autres que la démolition pure et simple. À mesure que l'évaluation du sinistre franchit le seuil du « haut risque » – fixé entre 150 000 et 500 000 € selon les compagnies – le dossier est confié à un gestionnaire senior dont les réponses peuvent varier d'une simple instruction écrite à la mise en place d'une maîtrise d'œuvre de réparation, voire à la sollicitation d'un économiste du bâtiment pour vérifier devis et comparatifs tarifaires. Ces rotations d'intervenants et d'approches coïncident souvent avec l'arrivée du pré-rapport et l'ouverture du délai d'un mois pour déposer les dires, aux termes desquels l'expert doit épurer un maximum de contestations avant de finaliser son rapport. C'est également la période au cours de laquelle l'assureur commence à saisir l'ampleur et les enjeux du dossier, ce qu'il n'avait, jusqu'ici, pas forcément appréhendé à la juste valeur.

À ce stade, les questions techniques se confrontent au juridique. Ainsi, une fissure infiltrante engage la garantie décennale, alors qu'une fissure de retrait relève de la TRC tous risques chantier. De même, les dates d'émission des ordres de service et des premiers paiements attestant d'une réception implicite qui fait naître la responsabilité décennale et arrête la responsabilité TRC.

➡ L'expert, sa responsabilité et ses délais

Il convient ici de souligner l'importance du principe du contradictoire dans toute la procédure : en l'absence de consultation effective et d'opportunité donnée à chaque partie de formuler ses observations, le rapport peut être frappé de nullité. Cette issue reste l'un des leviers les plus efficaces pour contester un rapport : une simple omission peut donner lieu à une demande de nullité, laquelle entraîne la remise des parties dans l'état antérieur : le maître d'ouvrage se retrouve sans rapport pour soutenir sa demande, et l'expert, quant à lui, perd ses honoraires. Après plusieurs années consacrées à mener les investigations, il devient ainsi extrêmement préjudiciable de voir son travail écarté pour quelques points secondaires. **Il est donc impératif de veiller à ce que chaque phase du contradictoire soit dûment respectée.**

Les procédures d'expertise se caractérisent souvent par leur étirement prolongé, certaines s'étalant sur plusieurs années alors qu'une clôture rapide permettrait de limiter les surcoûts, tels que ceux consécutifs à l'indexation sur l'indice BT01. Dans ce contexte, il importe de relancer activement l'assureur DO lorsqu'il tarde à financer les investigations : une simple mise en demeure peut lui rappeler ses obligations et accélérer le déclenchement des diligences. Les compagnies d'assurance, soumises à des rotations de gestionnaires et parfois sans interlocuteur stable, ne traitent pas toujours les dossiers avec la même attention. Un appel entre confrères peut alors s'avérer précieux pour identifier rapidement le bon pilote du dossier. Par ailleurs, grâce à des conventions entre assureurs comme la CRAC, l'expert peut avancer de manière coordonnée, même sans contradictoire exhaustif, ce qui contribue à fluidifier et raccourcir considérablement le temps judiciaire de l'expertise.

Solutions réparatoires et médiation

➡ La recherche d'une solution réparatoire

La recherche d'une solution réparatoire s'inscrit également dans une démarche collective. Lorsque l'expert suggère, dès les premières analyses, des travaux lourds – démolition partielle, interventions de sous-œuvre, reprises structurelles –, et que la compagnie d'assurance se montre

ouverte à une alternative technique, il convient de la soutenir immédiatement plutôt que d'exiger systématiquement une remise à zéro des investigations et la refonte complète du rapport de synthèse. En effet, refuser ces propositions et imposer un nouveau cycle d'expertise génère souvent des blocages prolongés, nourrit la frustration de tous et laisse le sentiment que des économies substantielles auraient pu être réalisées sans sacrifier la qualité de la remise en état. L'enjeu n'est pas de gonfler le montant indemnisé à un million d'euros, par exemple, mais bien de restaurer l'ouvrage dans les règles de l'art, pour un coût maîtrisé (500 000 € ou moins) et un résultat équivalent. Dans cet état d'esprit, soumettre simultanément les deux scénarios à l'examen contradictoire des experts judiciaires permet d'enrichir la réflexion : même si l'une des options apparaît moins pertinente, ce débat technique guide la fixation d'une stratégie réparatoire équilibrée, alliant efficacité opérationnelle et rigueur financière.

➡ Vers une résolution amiable

La phase de pré-expertise revêt un intérêt particulier, car elle s'inscrit dans un mouvement de résolution amiable des litiges qui se développe depuis plusieurs années. Ainsi, le juge administratif ordonne-t-il d'office une médiation d'office : sans même que les parties en fassent la demande, un tiers neutre est désigné pour tenter de rapprocher les positions, et seules les affaires demeurant en échec reviennent ensuite devant le juge. Cette procédure aboutit souvent à des accords rapides et satisfaisants. Dans le contentieux civil, le juge peut également jouer un rôle de médiateur, encourageant les assureurs à trouver un compromis lorsque l'enjeu porte sur de faibles pourcentages de responsabilité. Les professionnels du secteur évoquent régulièrement, au sein des conventions CRAC ou AVEDON, l'existence de commissions d'arbitrage et de dispositifs de règlement amiable destinés à désengorger les tribunaux et à limiter le recours systématique aux avocats – les frais d'expertise judiciaire et de représentation étant lourds à supporter.

Par ailleurs, de plus en plus de contrats d'entreprise et de maîtrise d'œuvre intègrent des clauses de conciliation préalables. La norme NF P 03-001, équivalent privé d'un CCAG, impose ainsi aux cocontractants de se rencontrer avant toute saisine contentieuse, et la Cour de cassation a confirmé que cette étape constitue un préalable impératif lorsqu'elle est expressément prévue. Les architectes, de leur côté, ont inscrit dans leurs contrats types l'obligation de saisir d'abord le conseil régional de l'Ordre avant d'engager une procédure judiciaire. **L'intervention d'un médiateur, en sa qualité d'interlocuteur impartial, favorise un échange serein et ciblé, permet de mettre à plat les enjeux techniques et financiers, et contribue à restaurer une dynamique constructive dont tous les acteurs tirent avantage.**

Garanties, responsabilités et nouveaux enjeux

➡ La responsabilités du rédacteur de rapport

La Cour de cassation rappelle que seuls les rapports d'expertise judiciaire strictement contradictoires et conformes au Code de procédure civile produisent une véritable force probante, tandis que l'expertise amiable, même rigoureuse, reste unilatérale sans autres preuves. L'expert doit donc fournir un document irréprochable tant sur la forme que sur le fond : attribuer des pourcentages infimes (0,3 %–2 %) sans faits précis peut s'avérer risqué, comme l'illustre un dossier où, après liquidation du principal responsable (80 % de la faute), ses cosignataires ont dû combler *in solidum* l'absence de garantie. Toute pondération doit être solidement étayée pour préserver l'équité.

De Franck KAFTAN, architecte expert à Bonzac (Gironde)

La Cour de cassation préconise plutôt de qualifier les responsabilités à travers des termes tels que « majeur », « mineur » ou encore « prépondérant ».

Benjamin MAILLARD

Il est préférable d'adopter des fourchettes de pourcentage qui offrent une vision plus lisible des enjeux et facilitent le compromis sans sacrifier la précision technique. Attribuer la responsabilité de manière claire et hiérarchisée simplifie considérablement la résolution amiable d'un litige, alors que le recours à des pourcentages imprécis (« 0,8 % ») complique inutilement la négociation.

En outre, un arrêt d'appel a montré qu'un magistrat peut écarter un rapport d'expertise si des pièces nouvelles font émerger une autre réalité, entraînant la prescription de l'action initiale. Ainsi, la responsabilité peut être requalifiée – par exemple, transférée de l'architecte mandataire à un BET – et modifier entièrement la répartition des responsabilités.

➡ L'enrichissement sans cause : un faux-nez

La notion d'« enrichissement sans cause » est souvent invoquée de manière abusive et péjorative, renvoyant moins à une analyse juridique qu'à l'image de l'assureur mauvais payeur. En réalité, c'est la constatation d'un préjudice effectif – établi selon les trois piliers de la responsabilité (faute ou fait générateur, lien de causalité, dommage) – qui légitime toute indemnisation. La Cour de cassation rappelle qu'une simple non-conformité aux DTU ne crée pas *ipso facto* de préjudice : ces documents techniques n'ont de force normative que s'ils ont été expressément intégrés au contrat (bail, devis, cahier des charges). À défaut, un ouvrage non conforme mais toujours fonctionnel ne justifie pas de réparation ; c'est le contenu même du contrat initial (souvent le devis sur les petits chantiers) qui fait foi. L'expert, en véritable garant de l'équité, doit donc vérifier les obligations réellement souscrites et signaler l'absence de dommage et de cause contractuelle : sans ces deux éléments, l'argument d'enrichissement sans cause disparaît.

➡ Principe de proportionnalité vs. démolition totale

La Cour de cassation impose désormais une approche proportionnée des travaux : la démolition intégrale n'est justifiée que si aucune solution alternative ne permet de rétablir la conformité à moindre coût. Par exemple, un appartement livré avec 2,30 m de hauteur sous plafond au lieu de 2,40 m n'a pas été démoli – jugé habitable et réparable plus simplement – au lieu d'induire 800 000 € de reconstruction. De même, l'adaptation aux normes PMR n'entraîne une démolition que si aucune modification technique ne saurait garantir l'accessibilité. Par ailleurs, la réparation par « perte de chance » sanctionne l'omission du devoir de conseil de l'expert : si l'architecte n'a pas invité à émettre des réserves, il ne supporte un préjudice que si cette absence a effectivement privé le maître d'ouvrage d'une indemnisation qu'il aurait obtenue autrement – nullité de la perte de chance dès lors que le contrat initial étant à terme inexécutable.

➡ Vers le futur : le préjudice écologique

Dans le droit fil des analyses du conseiller à la Cour de cassation Jean-François Zedda, il convient de souligner l'émergence du préjudice écologique en matière d'expertise construction. À cet égard, le principe de proportionnalité doit s'appliquer : une démolition totale pour corriger une légère erreur d'implantation de 5 cm peut se révéler excessive tant sur le plan environnemental que financier, et une indemnisation du voisin, assortie de critères carbone, pourrait se montrer plus raisonnable. La jurisprudence récente illustre cette approche : un arrêt a ainsi refusé la démolition d'un bâtiment pour non-respect d'une clause de vue de balcon, la jugeant disproportionnée, et a validé le principe de compensation plutôt que de destruction systématique. Dès lors, **il appartient à l'expert de présenter, de façon équilibrée, les deux solutions – démolition ou compensation – en intégrant autant que possible une évaluation de leur impact écologique.**

Sigles

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage
BT01 : Indice national bâtiment tous corps d'état 01
BTP : Bâtiment et travaux publics
CCAG : Cahier des clauses administratives générales
CCRD : Contrat collectif de responsabilité décennale
CNR : Constructeur non réalisateur
CRAC : Convention de règlement de l'assurance construction
DOC : Déclaration d'ouverture de chantier
DO : Dommages-ouvrage
DTU : Documents techniques unifiés
IARD : Incendie, accidents et risques divers
NF : Norme française
OS : Ordre de service
PMR : Personnes à mobilité réduite
RC : Responsabilité civile
RCD : Responsabilité civile décennale
SPS : Sécurité et protection de la santé
TRC : Tous risques chantier



© CNEAF – 29 novembre 2024
Crédits photographiques : CNEAF, intervenants

Rédaction :
rediger.
création et gestion de contenus