

L'avis de l'expert

Les assurances dans la construction

Ardian Laha

Juriste à la Fédération vaudoise des entrepreneurs



Construire ou rénover n'est jamais sans risque, non seulement pour le maître de l'ouvrage, mais d'une manière générale pour tous les intervenants sur le chantier.

Dans le canton de Vaud, tous les bâtiments construits ou en cours de construction doivent être assurés contre le risque «incendie et éléments naturels» auprès de l'Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA). Hormis cela, il existe toute une série d'autres risques pouvant faire l'objet d'une assurance.

En effet, afin d'étoffer la couverture contre d'autres risques susceptibles de bloquer les travaux jusqu'à ce que les responsabilités soient établies, par exemple un effondrement en cours de construction, il est crucial pour le maître de l'ouvrage de conclure une assurance «travaux de construction». Celle-ci permet, en cas



Il est important de s'assurer contre tout événement imprévisible. AP

d'événements imprévisibles, de terminer le projet dans le respect des délais, indépendamment de la résolution de la question des responsabilités.

Le maître de l'ouvrage avisé devrait également vérifier la couverture d'assurance «responsabilité civile» de l'entrepreneur ainsi que celle de l'architecte ou de l'ingénieur. Du fait de sa responsabilité causale en tant que propriétaire d'immeuble (art. 58 CO), il doit également s'assurer convenablement. En effet, il n'est pas rare que

des tierces personnes émettent des prétentions, par exemple le voisin pour des fissures sur son bien ou le commerçant qui subit une perte d'exploitation due au chantier.

L'assurance «garantie de construction» présente également de l'intérêt, car elle permet d'obtenir une garantie que l'entrepreneur accomplira ses obligations contractuelles à l'égard du maître de l'ouvrage, non seulement durant la réalisation, mais aussi après la réception. Tout d'abord, par la garantie de l'ouvrage, l'assureur

promet que l'entrepreneur éliminera les vices cachés pouvant survenir dans le délai choisi (2 à 5 ans), en se portant caution solidaire jusqu'à concurrence du montant indiqué dans l'acte de cautionnement. Ensuite, le maître de l'ouvrage qui opte pour la garantie d'acompte s'assure d'être remboursé par l'entrepreneur défaillant. Là aussi, l'assureur se porte caution solidaire pour un montant défini. Enfin, par la garantie d'exécution, l'assureur s'engage à indemniser le maître de l'ouvrage jusqu'au montant convenu en cas de retard de l'entrepreneur, par exemple pour des raisons d'insolvabilité.

Finalement, il est possible d'opter pour une «assurance chantier», solution «all in one», qui permet de couvrir tous les risques susmentionnés ou une «assurance chantier complémentaire» (dite «parapluie») qui vise à combler les éventuelles lacunes des différentes polices d'assurance existantes.

Les assurances dans la construction ne doivent pas être négligées. Il est vivement recommandé de consulter des spécialistes qualifiés qui vous conseilleront sur les produits les mieux adaptés à votre projet.

www.fve.ch

Chronique

Evelyn Frei, avocate associée chez Pestalozzi Avocats SA, membre de wipswiss



Pas de protection de la propriété lors de changements constitutionnels

En 2010, il y avait environ 500 000 résidences secondaires en Suisse, c'est-à-dire des biens immobiliers dont les propriétaires ne sont pas établis dans la commune concernée, mais qui ne sont pas non plus exploités de manière touristique.

Le 11 mars 2012, les citoyens suisses ont approuvé l'initiative populaire limitant le nombre de résidences secondaires à 20% par commune. L'initiative visait à empêcher que l'étalement urbain dans des paysages précieux ne s'aggrave en raison de résidences secondaires qui restent vides pendant la majeure partie de l'année. En mars 2018, soit six ans après la votation, 373 des 2222 communes

suisse avaient une part de résidences secondaires supérieure à 20%.

Le Tribunal fédéral a jugé qu'en raison de la nouvelle réglementation tous les permis de construire pour des résidences secondaires qui ont été évalués en première instance après la date limite du 11 mars 2012 ne peuvent être accordés que si, dans la commune concernée, la part des résidences secondaires n'est pas supérieure à 20%.

En raison de cette jurisprudence une entreprise de construction s'est vu refuser l'autorisation de construire un chalet avec 4 appartements dans la localité valaisanne de Leytron. En conséquence, l'entreprise a fait

une demande d'indemnisation d'un montant d'environ 500 000 francs auprès de la commune. Elle faisait valoir que l'interdiction de construire des résidences secondaires constituait une ingérence grave dans la liberté de propriété équivalant à une expropriation matérielle. Le Tribunal fédéral a rejeté la demande. Lorsqu'un changement législatif ou constitutionnel modifie les limites de la garantie de la propriété, un propriétaire ne peut en principe pas obtenir d'indemnisation pour une perte de valeur. Une protection absolue de la propriété n'existe pas.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression

Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'impression

Lausanne SA, ImmoStreet.ch SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA