

LETTRE MULTITRAVAUX

Assurances construction pour les professionnels de l'immobilier

ÉDITO



Après l'obligation d'effectuer le ravalement des immeubles et celle relative à la sécurisation des ascenseurs, voici une nouvelle vague de travaux à entreprendre obligatoirement pour être en conformité avec la réglementation. Il s'agit des travaux qui favoriseront l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite et ceux relatifs au « Grenelle » et donc à la performance énergétique.

Encore une fois, la copropriété et les maîtres d'ouvrage en général seront tenus de participer à ces nouveaux efforts financiers aux conséquences économiques non négligeables pour l'ensemble de la collectivité. Dans ces temps de rigueur économique, il s'agit d'une manne importante pour les acteurs du secteur : entreprises, maîtres d'œuvre... Une sorte de redistribution de la richesse. Cependant, ces coûteux travaux peuvent présenter un réel danger pour des copropriétés déjà en difficulté financière qui auront du mal à les financer et qui seront peut-être contraintes d'abandonner ou de remettre à plus tard des travaux plus utiles à la pérennité du bâtiment.

Alors gare...

Gilles Tual

Responsable du service
des maîtres d'ouvrage

LA GARANTIE DE BONNE TENUE : 5 ans de garantie pour les travaux non sujets à décennale

On hésite à s'assurer en Dommages ouvrage lorsque l'on entreprend des travaux non soumis à la garantie décennale. Ces travaux sont extrêmement fréquents et peuvent être onéreux : ravalement I1 et I2, enduit sans étanchéité, travaux intérieurs d'embellissement (peinture, revêtement des sols et murs, faïence, cloisons, faux-plafond, électricité partielle).

Pourtant, lorsqu'un dommage causé par une mauvaise préparation des supports et un manque de savoir-faire dans l'application des peintures ou la pose des revêtements se rencontrent un jour, il est alors trop tard s'il n'y a pas d'assurance. En effet, parmi les entreprises du bâtiment, les niveaux de qualification et d'expérience sont souvent très disparates, et l'on côtoie, à la fois la plus haute technicité avec les pires amateurs, surtout pour les travaux intérieurs.

Pour pallier ce risque que vous pouvez rencontrer, **Verspieren a créé cette année un contrat spécifique et innovant pour les professionnels de l'immobilier** qui a pour objet de garantir ces travaux qui ne relèvent pas de l'obligation d'assurance visée par la loi 78-12 du 4 janvier 1978, à l'occasion de travaux de réhabilitation simple, d'entretien et de petites rénovations. Ce contrat permet une réparation rapide et vous évite par là même occasion les remarques souvent acerbes de vos copropriétaires sur votre devoir de conseil.



Un seul contrat pour 3 garanties

Pour ce contrat, les garanties accordées sont :

- la garantie de bonne tenue d'une durée de 5 ans qui couvre les dommages matériels lorsqu'ils sont consécutifs par exemple, à un défaut avéré du produit, un défaut de mise en œuvre ou encore une incompatibilité des supports ;
- l'assurance tous risques chantier couvrant les dommages accidentels résultant de faits extérieurs ou provoqués par l'action des intervenants sur le chantier ;
- l'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage qui couvre les dommages matériels, immatériels et corporels consécutifs ou non, causés aux tiers du fait de l'opération de construction.

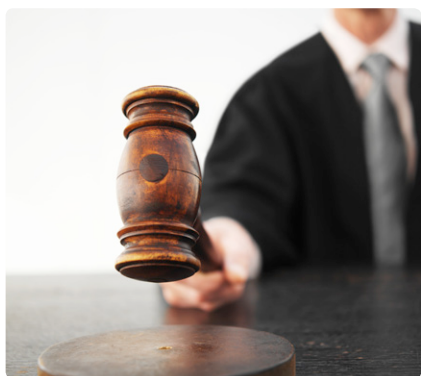
Comme pour la « Multitravaux » :

- vous bénéficiez d'une gestion simplifiée grâce au bordereau de déclaration de chantier ;
- d'une prise en garantie rapide : sous 48 heures en cas d'urgence et à compter de la réception de tous vos éléments ;
- vous maîtrisez totalement votre budget assurance au travers de la grille tarifaire figurant sur le bordereau de déclaration de chantier ;
- vous bénéficiez d'un niveau de primes inégalé sur le marché avec une prime minimale et un taux très compétitif.

Pour que ces garanties soient acquises, adressez-nous le bordereau de déclaration de travaux correspondant ainsi que le règlement, les devis et les attestations.

Et comme toujours, une équipe dédiée à votre écoute : Christian Beausoleil
Romy Le Glatin – Nathalie Chicoisne
Magali Besombes – Olivier Comelles.

LES DÉSORDRES FUTURS ET ÉVOLUTIFS



La garantie décennale engage nécessairement la responsabilité des constructeurs lorsque les dommages couverts par cette garantie se produisent dans le délai décennal.

Qu'en est-il lorsque la révélation du désordre ne s'est pas encore produite mais qu'elle se produira au plus tard dans les dix ans à compter de la réception de l'ouvrage ?

La jurisprudence a répondu en élaborant deux principes à savoir les « *désordres futurs* » et les « *désordres évolutifs* ».

Le désordre futur est celui qui, dénoncé à l'intérieur du délai décennal, n'a pas atteint, à ce moment, une gravité décennale mais doit y parvenir, de manière certaine, avant l'expiration du délai.

Depuis 2002, la Cour de cassation a posé le principe que le dommage futur pour être pris en charge au titre de la garantie décennale, doit avoir rendu l'ouvrage impropre à sa destination ou bien l'avoir compromis dans sa solidité avant l'expiration du délai de 10 ans à compter de la réception.

Le juge judiciaire doit donc examiner avec attention si le désordre relève de la définition de l'article 1792 du Code civil.

Par exemple, sont réparables des désordres liés à un problème de dispositif d'étanchéité sur des seuils de porte devant « s'aggraver inéluctablement avec le temps et assurément dans le délai de la garantie décennale » (3^e civ. du 29 janvier 2003, n^o0-21.091).

En revanche, un simple inconvénient à l'usage survenu dans le délai décennal et ne rendant pas l'ouvrage impropre à sa destination, ne sera pas qualifié de désordre futur (3^e civ. du 24 février 2009 n^o08-12.536).

De même à propos d'un revêtement pour un ravalement, la Cour de Cassation n'a pas admis que la garantie décennale couvre les conséquences futures de désordres dont la réparation avait pourtant été demandée dans le délai de 10 ans (3^e civ. du 21 mai 2003 n^o0190054).

Cette position de la Cour de cassation peut être considérée comme moins favorable au maître de l'ouvrage mais reste réaliste par l'application de la décennale aux seuls désordres futurs.

En revanche, le juge administratif, par un arrêt récent, a une position tout à fait contraire.

Le Conseil d'État, dans un arrêt du 31 mai 2010 (CE du 31 mai 2010 n^o317006 Commune de Parnes) a considéré que les désordres futurs engagent la responsabilité des constructeurs sur le fondement de la garantie décennale, même s'ils ne sont pas révélés dans toute leur étendue avant l'expiration du délai décennal.

Cette jurisprudence est plus avantageuse pour le maître d'ouvrage public mais peut entraîner des risques financiers importants pour les entreprises et leurs assureurs.

De plus, le Conseil d'État crée une confusion des notions entre désordre futur et désordre évolutif.

Le désordre évolutif est un désordre qui survient postérieurement à l'expiration de la garantie décennale mais qui aggrave ou réitère un désordre antérieurement dénoncé dans le délai décennal et qui a également la gravité requise au sens de l'article 1792 du Code civil.

Selon la jurisprudence, trois conditions doivent être réunies :

- les désordres d'origine doivent avoir été dénoncés dans le délai de la garantie ;
- les désordres d'origine doivent relever de l'article 1792 du Code civil avant l'expiration du délai décennal ;
- les nouveaux désordres doivent être l'aggravation, la suite ou la conséquence des désordres d'origine et non pas des désordres nouveaux sans lien de causalité avec les précédents.

Cette dernière notion est la plus difficile à déterminer et le juge se basera sur l'avis de l'expert judiciaire.

Le rôle de ce dernier est donc extrêmement important. En effet, il appartient à l'expert judiciaire, dans le cadre de ses opérations d'expertise, de dire si les désordres constatés, qui ne revêtent pas encore le caractère de désordre de nature décennale, revêtiront ce caractère avant l'expiration du délai de 10 ans suivant la réception des ouvrages.

Ce rôle dévolu à l'expert judiciaire est délicat car ce dernier sera souvent dans l'incapacité de pouvoir dire avec

TRAVAUX : l'immixtion

certitude que le dommage dont il s'agit se réalisera ou non dans la période de responsabilité décennale.

Par exemple, dans une affaire où des désordres avaient affecté successivement plusieurs villas faisant partie d'un même ensemble immobilier, la Cour de cassation a considéré que les désordres survenus après l'expiration de la décennale sur plusieurs villas ne pouvaient être considérés comme une aggravation des désordres initiaux ayant affecté les autres villas (3^e civ. du 4 novembre 2004 n°187). Idem (3^e civ. du 2 décembre 2009 n°08-12191) en l'espèce, la Cour de cassation a rejeté la qualification de désordre évolutif à des fissures de canalisation comme n'étant pas l'aggravation ou la répétition d'apparition de boues dans ces mêmes canalisations.

En faisant prévaloir une interprétation restrictive, les juges ont souhaité limité l'utilisation de la notion de « désordre évolutif » ce qui annonce, peut-être, la fin de cette théorie.

AUTRE NOTION

Il s'agit de désordres qui n'affectent ni la destination de l'ouvrage, ni sa solidité, dans ce cas ils sont qualifiés de « dommages intermédiaires » et relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun. L'action n'est pas enfermée dans le délai de dix ans puisqu'il s'agit d'une responsabilité pour faute prouvée.

Par exemple, les défauts d'une façade résultant d'une mauvaise application de l'enduit, qui ne présentent et ne présenteront pas de caractère de gravité au sens de l'article 1792 du Code civil dans le délai de garantie décennale, sont des dommages intermédiaires (3^e civ. du 5 juin 2007 n°06-14.686).

Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

Attention à l'immixtion active ou « fautive » du professionnel (syndic ou administrateur de biens) dans l'exécution des travaux.



Quelques exemples...

- ➔ Diriger l'exécution des travaux.
- ➔ Donner au concepteur des indications qui vont l'induire en erreur dans ses calculs.
- ➔ Imposer son propre plan, ou des choix techniques ...

Le professionnel s'expose à une requalification de sa mission de gestionnaire en celle d'un maître d'œuvre ou de constructeur non couverte par sa police RC professionnelle. Les conséquences civiles peuvent être particulièrement lourdes s'il subit les recours des lésés, des assureurs et des constructeurs.

Si les travaux sont difficiles, rassemblent plusieurs corps d'état ou sont de nature décennale et que le professionnel n'est pas lui-même assuré en RC décennale, nous lui conseillons d'être prudent en faisant appel à un maître d'œuvre (architecte, société d'ingénierie, BET...).

Nous pouvons aussi mettre à sa disposition une assurance RC décennale.

Pour tous renseignements concernant la couverture décennale des syndics-administrateurs de biens contactez Olivier Comelles
01 49 64 14 47
ocomelles@verspieren.com

LA GESTION DE L'ABANDON DE CHANTIER



Dans le cadre de votre activité et à l'occasion des travaux entrepris, vous pouvez être confronté à un problème grave qui malheureusement a tendance à se développer : l'abandon du chantier par l'entreprise titulaire du marché de travaux.

Les principaux cas d'abandon restent la défaillance de l'entreprise consécutive à un problème technique ou financier avec le maître d'œuvre et/ou le maître d'ouvrage et le dépôt de bilan de l'entreprise (mise en liquidation ou règlement judiciaire). Cet événement ouvre une période délicate qui impose des actes de gestion précis pour protéger les intérêts des maîtres d'ouvrage : syndicat des copropriétaires, mandant...

Pour le syndic de copropriété ou l'administrateur de biens, deux cas de figure se présentent alors :

1) L'abandon de chantier sans sinistre portant sur les travaux réalisés ou inachevés. Nous conseillons les actes simples ci-dessous.

- Résilier le marché passé avec l'entreprise défaillante par courrier recommandé avec AR et arrêter les comptes généralement à son débit.
- Faire impérativement une réception des travaux réalisés en présence du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre en se faisant éventuellement accompagner d'un huissier de justice dont le procès-verbal sera un plus en cas de litige ultérieur.
- Rédiger avec soin les nouvelles pièces-marchés qui fixeront les responsabilités respectives entre les constructeurs notamment s'il y a des reprises d'ouvrages, des réparations ou des interventions complémentaires. Pour préserver l'avenir, il est recommandé d'être très rigoureux.
- La nouvelle entreprise susceptible de reprendre les travaux peut aussi assister à cette réception pour mieux «prendre connaissance» du chantier. Celle-ci devra vous communiquer ses attestations

de responsabilité civile et RC décennale valable à la date de la DOC (quel que soit sa date d'intervention).

- Prévenir le groupe Verspieren de la situation afin que nous avertissions l'assureur et vous communiquions la marche à suivre si vous rencontrez des difficultés particulières.

2) L'abandon s'accompagne d'un sinistre sur les travaux réalisés.

Pour les dommages en cours de chantier, nous pouvons activer la garantie tous risques chantier (TRC) si cette dernière a été souscrite (c'est le cas si vous êtes titulaire d'un contrat Multitravaux souscrit auprès de Verspieren). Nous rappelons que cette garantie est assujettie à une franchise. Le volet de garantie TRC doit permettre un règlement rapide du sinistre.

Nous pouvons aussi actionner le «volet» Dommages ouvrage (DO). Cette mise en jeu exceptionnelle de la DO est possible avant réception des travaux lorsqu'il y a eu mise en demeure de réparer, qu'elle est restée infructueuse et que le contrat de louage d'ouvrage ait été résilié pour inexécution. En conclusion, cette possibilité impose un sinistre grave et une résiliation du marché (en cas de dépôt de bilan, la résiliation du marché est de fait).

Dans tous les cas, l'équipe Multitravaux de Verspieren reste à votre écoute pour répondre à vos questions et demandes particulières.

Christian Beausoleil
01 49 64 11 98
cbeausoleil@verspieren.com

La Lettre Multitravaux est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N° Orias : 07 001 542 - www.orias.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Éric Michelin.
Comité de rédaction :
Christian Beausoleil, Olivier Comelles,
Catherine Jachet et Gilles Tual.
Coordination :
Marina Corso, Stéphanie Contesse
et Antoine Blanc.

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

Verspieren - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 1000000€ - Siren N°321 502 049 - RCS Roubaix Tourcoing
N° Orias : 07 001 542 - www.orias.fr
Crédits photos : Thinkstock
SH_DASC_CONS_lettre_multitravaux_novembre2011