



## Souscription Dommages ouvrage : rappel utile

dité de la construction comme par exemple des fissures sur un mur porteur,

l'effondrement d'une toiture, charpente, affaissement d'un plancher, etc. ou le rendre impropre à sa destination, c'est-à-dire en empêcher l'habitabilité normale.

Les travaux soumis à l'obligation d'assurance concernent essentiellement ceux qui touchent à la solidité, à l'ossature, au clos et au couvert. On y trouve par exemple l'imperméabilisation d'une façade, l'étanchéité d'une toiture-terrasse, la réfection d'une couverture ainsi que les ouvrages touchant les murs porteurs, les charpentes, la maçonnerie, les planchers et tous les éléments porteurs séparant les étages d'un bâtiment.

Les copropriétaires souhaitant réaliser, à titre personnel, des travaux sur les parties communes (perçement de mur porteur, trémie, pose de velux, changement de menuiseries extérieures, création de baies, etc.), travaux acceptés obligatoirement par Assemblée Générale, peuvent également se rapprocher de leurs syndicats et/ou administrateurs de biens qui ont la possibilité de

souscrire pour leur compte cette garantie DOMMAGES OUVRAGE.

Sont également concernés par la garantie obligatoire, les travaux comme les ouvrages de voirie et les réseaux divers dont l'usage est la desserte privative du bâtiment situé entre un réseau commun à plusieurs bâtiments et le bâtiment concerné, les parcs de stationnement souterrains lorsqu'ils peuvent être considérés comme l'accessoire d'un bâtiment ainsi que les galeries reliant directement les bâtiments.

Enfin, il est recommandé en cas d'exécution de travaux lourds de faire appel à des hommes de l'art tels que maître d'œuvre, architecte, voire un bureau d'études ainsi que l'intervention d'un contrôleur technique puisqu'ils ont chacun une mission spécifique liée au bâtiment.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement dont vous auriez besoin.

L'équipe MULTITRAVAUX est à votre disposition afin de répondre au mieux à vos demandes.

Annie GOURDEAU  
01 49 64 14 48  
agourdeau@verspieren.com

**La loi dite SPINETTA  
78-12 du 4 janvier 1978  
a imposé une obligation  
d'assurance afin  
de protéger ceux qui  
font réaliser des travaux  
de construction.  
Cette assurance doit  
être souscrite avant  
le démarrage des  
travaux.**

Cette loi est obligatoire dès que les travaux sont susceptibles d'entraîner des désordres de nature décennale (Article 1792 et suivants du Code Civil) qui peuvent compromettre la soli-



**VERSPIEREN**  
1er courtier indépendant du marché français

Chiffre d'affaires : 251,5 M€  
Primes et cotisations gérées : 2,6 Md€  
Effectif : 1 605 collaborateurs

**Département Construction  
Service Multitravaux**  
8, avenue du Stade-de-France  
93210 Saint-Denis  
Fax : 01 49 64 13 45



# La lettre Multitravaux

Assurances pour les professionnels de la Construction

AVRIL 2010



## Édito

Par Gilles Tual,  
Responsable du service des Maîtres d'ouvrage

2008 et 2009 ont été les années noires de la construction. La chute des permis de construire et des mises en chantier a été vertigineuse. Les travaux d'entretien ou d'amélioration sur les immeubles gérés par les professionnels se sont taris puisque la crise a touché aussi les propriétaires qui ont repoussé les travaux non urgents.

2010 devrait être une année de sortie de crise notamment si le niveau de crédit immobilier reste stable et si les efforts budgétaires gouvernementaux issus du Grenelle de l'Environnement viennent doper la branche.

Verspieren maintient le cap de la qualité, de la stabilité des primes Dommages ouvrage qui n'augmentent pas, de la technicité qui sera partagée avec vous et par la formation de vos équipes aux techniques de l'assurance Construction.

Bonne lecture à tous !

### Vos contrats au quotidien

## Sinistres mode d'emploi : "les petits plus"

À chaque parution de notre lettre Multitravaux, nous abordons le sujet très sensible des sinistres liés aux assurances construction. Pourquoi sensible ? Une grande partie des déclarations sinistres enregistrées par les assureurs est classée sans suite.

Quelques conseils à suivre doivent permettre de réduire cette trop forte proportion. Il convient donc de vous entourer d'un maximum de chance pour qu'une suite favorable soit donnée à votre déclaration de sinistre.

### Lors de l'envoi de votre déclaration de sinistre, il convient d'indiquer et de transmettre :

- le numéro de police complet accompagné de la copie du bordereau de déclaration de chantier,
- un descriptif précis des désordres avec la date d'apparition des dits désordres,
- des photos, un rapport d'architecte, un procès-verbal d'huissier qui sont toujours des plus,
- les coordonnées complètes des lésés afin qu'ils soient convoqués lors de l'expertise,
- éventuellement, si cela est possible, un devis de remise en état qui en cas de prise en charge accélérera l'indemnisation.

**Parallèlement à l'envoi de la déclaration de sinistre, il convient de prendre, si nécessaire, les mesures dites conservatoires pour éviter que les désordres s'aggravent et protéger les personnes et les biens.**

Le jour de l'expertise soyez présent, cela semble une évidence mais nous constatons qu'il y a encore trop de rapports de carence rendus par les experts faute de pouvoir trouver sur place les personnes concernées (déclarants, lésés...).

Lors de l'expertise, évitez de rentrer en conflit avec l'expert sachant qu'en cas de désaccord il y a toujours moyen de discuter la position, voire la contester. L'expert est certes missionné par l'assureur mais il se doit d'être juste et impartial. Il doit être considéré comme un partenaire.

Enfin, sachez que nous sommes toujours disponibles pour vous aider en cas d'intervention auprès de l'assureur et défendre vos intérêts.

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

*Important*

Pour un traitement rapide de vos déclarations, veillez à y faire figurer la mention suivante :

**Déclaration de sinistre  
dommages ouvrage.**

**VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

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

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

Directeur de la publication :  
Claude Delahaye.  
Rédacteur en chef :  
Éric Michelin.  
Comité de rédaction :  
C. Beausoleil, O. Comelles, A. Gourdeau,  
C. Jachet, G. Tual.  
Coordination :  
M. Corso, F. Graziotin, M-L. Saint-Gaudin.  
Crédit photos  
Getty Images.

**VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

www.verspieren.com

## Le contrôleur technique, un allié pour le maître d'ouvrage

Ni concepteur, ni réalisateur, le contrôleur technique participe à la concrétisation des travaux.

Désigné par le maître de l'ouvrage, il remplit une mission dans l'intérêt général de la construction, mais surtout des constructeurs. Son rôle est de contribuer à la prévention des aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages et des éléments d'équipement d'une opération de construction. Les prestations fournies sont définies au cas par cas dans le contrat de contrôle technique qui fixe les missions retenues par le maître de l'ouvrage. Il donne ses avis au maître de l'ouvrage dans le cadre de ses missions.

Pour la souscription de la garantie Dommages Ouvrage, les assureurs demandent systématiquement pour certains travaux complexes et/ou d'un certain montant, de confier à un contrôleur technique la vérification de ces risques.

Les principales missions que vous êtes amenés à retenir dans le cadre de votre activité concernent celles adaptées à des travaux de réhabilitation d'immeubles existants

comme par exemple :

**Mission L :** elle porte sur la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement indissociables. Cette mission a pour objet de prévenir les aléas techniques susceptibles de compromettre la solidité des constructions achevées ou celle des ouvrages et des éléments d'équipements indissociables qui les constituent.

**Mission LE :** elle vise la solidité des constructions existantes et concerne les opérations de rénovation, réhabilitation ou transformation. Après l'examen de l'état apparent ou l'analyse d'un diagnostic fourni, le contrôleur vérifie que les travaux neufs ne compromettent pas la solidité des parties anciennes.

**Mission LP :** elle intègre la mission L et s'étend à la solidité relative des éléments d'équipement dissociables (les cloisons, le carrelage,...).

**Mission AV :** elle vise la stabilité des constructions avoisinantes. Le contrôleur vérifie que la réalisation de fondations et d'infrastructures de l'ouvrage neuf ne compromettent pas la stabilité des constructions avoisinantes impactées par les travaux.

**Mission F :** relative au fonctionnement des installations.

**Mission TH :** relative à l'isolation thermique et aux économies d'énergie.

Olivier Comelles - 01 49 64 14 47 - ocomelles@verspieren.com

« Le notaire qui se contente de mentionner une attestation faisant état d'assurances Dommages ouvrage et Constructeur non réalisateur "en cours d'établissement" engage sa responsabilité professionnelle à l'égard de l'acheteur.

**Obligation de vérifier l'existence d'une assurance Dommages ouvrage par le notaire - Cour de cassation 1er civ. 28 mai 2009 (n° 08-15813).**

Cet arrêt est intéressant puisqu'il précise que le notaire a l'obligation de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de ces contrats relatifs à la construction. En l'espèce, le litige prend sa source dans la vente de lots de copropriété en l'état futur d'achèvement où sont apparus des désordres décennaux non garantis dans la mesure où les polices d'assurance définitives n'ont jamais été établies. Le notaire qui se contente de mentionner une attestation faisant état d'assurances Dommages ouvrage et Constructeur non réalisateur "en cours d'établissement" engage sa responsabilité professionnelle à l'égard de l'acheteur.

Pour conclure dans les plus de soixante-dix arrêts rendus en 2009, il peut être cité également :

### → Sur la notion d'ouvrage

"Une installation de climatisation peut constituer un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil" - Cour de cassation 3e civ. 28 janvier 2009 n°07-2089.

Attention : il s'agissait d'une installation très importante : Parc des expositions.

### → Sur la prescription

"L'effet interruptif de la prescription est limité au seul désordre visé dans la citation en justice" - Cour de cassation 3e civ. 16 juin 2009 n°08-13587.

### → Sur l'assurance Dommages ouvrage

"L'assureur Dommages ouvrage, qui a fondé son refus de garantie sur un autre motif que la prescription biennale de l'article L 114.1 du Code des assurances qui aurait été acquise à la date de la déclaration de sinistre, n'est plus recevable à opposer cette prescription postérieurement à ce refus" - Cour de cassation 3e civ. 22 septembre 2009 n°04-15436. À noter que cette décision est relativement dangereuse pour les assureurs.

"Déclaration de sinistre par le souscripteur non-proprétaire" - Cour de Cassation 3e civ. 8 septembre 2009 n°08-16771.

Arrêt intéressant pour les promoteurs et syndicats de copropriétaires.

Catherine Jachet

01 49 64 11 54

cjachet@verspieren.com

### Obligation de réparation définitive des dommages par l'assureur Dommages ouvrage - Cour de cassation 3e civ. 11 février 2009 (n° 07-21761).

Depuis plusieurs arrêts, la 3e chambre civile de la Cour de cassation énonce clairement que l'assureur Dommages ouvrage est tenu de pré-financer des travaux efficaces afin de mettre fin aux désordres. Il s'agit en fait d'une obligation de réparation définitive c'est-à-dire que si, après une première réparation qu'elle soit amiable ou judiciaire, les désordres réapparaissent, l'assureur Dommages ouvrage devra à nouveau pré-financer les travaux de réparation.

Un nouvel arrêt de la Cour de cassation du 11 février 2009 (n° 07-21761) a admis le principe de l'allocation de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissances des maîtres d'ouvrage.

## Formation des collaborateurs aux techniques de l'assurance Construction

L'assurance construction est un sujet complexe, parfois mal maîtrisé ; pourtant, pour certaines garanties, nous sommes dans le cadre des assurances légalement obligatoires. Or, nul n'est censé ignorer la loi ! C'est pourquoi VERSPIEREN met à votre disposition ses équipes pour "former" vos collaborateurs.

Le service Multitravaux en charge de vos assurances construction (Dommages Ouvrage, Tous Risques Chantier, Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage) a mis en place depuis quelques années un programme d'information et de formation pour ses partenaires Syndics de copropriétés, Administrateurs de Biens et Marchands de Biens.

En 2010, nous avons souhaité développer ce service. C'est la raison pour laquelle nous vous proposons des programmes courts de 2 heures à 2 heures 30 pour les collaborateurs de vos cabinets. Ces programmes sont adaptables aux débutants comme aux gestionnaires plus expérimentés. Ces rencontres sont basées sur le thème de l'échange, professionnelles et gratuites.

Ces formations, sans prétentions de notre part, vous permettront d'aborder plus sereinement l'assurance construction puisque nous sommes conscients des difficultés que vous pouvez rencontrer quant à l'obligation de souscrire ou non selon les travaux programmés. Il en va de même pour la déclaration et la gestion des sinistres, domaine complexe où les subtilités sont nombreuses et parfois déroutantes.

N'hésitez pas à nous contacter, nous nous ferons un plaisir de faire un point avec vous sur vos besoins et vos attentes afin d'y répondre le plus rapidement possible.

Christian Beausoleil - 01 49 64 11 98

cbeausoleil@verspieren.com

## Bilan de la jurisprudence en matière de responsabilité et d'assurance Construction

Comme tous les ans, une importante jurisprudence a été rendue par des arrêts de Cour de cassation, voici un extrait de quelques décisions.

### Le locataire ne peut exercer l'action en garantie décennale - Cour de cassation 3e civ. 1er juillet 2009 (n°08-14714).

Une société locataire d'un centre commercial, dont le plafond présente un risque d'incendie, fait effectuer les travaux et en réclame le coût aux constructeurs qui avaient réalisé les travaux défectueux. Condamnés sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, ces derniers auraient dû être mis en cause sur le terrain de la garantie décennale.

L'action en garantie décennale n'appartient qu'au maître d'ouvrage et le locataire ne peut l'exercer. La Cour de cassation confirme que la qualité de maître de l'ouvrage reste attachée à la propriété et non à la jouissance de l'ouvrage.

N'oubliez pas !

[www.verspieren.com](http://www.verspieren.com)

