

# LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

JANVIER 2015

## ÉDITO

Année 2014 annus horribilis, vive 2015 !

L'année 2014 restera dans les mémoires comme l'année de la crise, de la loi ALUR, des attaques contre les syndicats et les professionnels de l'immobilier, des hausses d'impôts. Tous les secteurs sont touchés notamment celui de la construction.

Ce secteur moteur de l'économie est profondément atteint. Sur 12 mois, de novembre 2013 à novembre 2014, la construction de 387 000 logements a été autorisée, soit une baisse de 12 % par rapport à l'année dernière. Même constat pour les mises en chantiers qui n'arrivent pas à relever la tête. Un quart des défaillances d'entreprise concerne la construction, soit environ 16 000 défaillances en données cumulées.

Et que dire des catastrophes naturelles qui ont frappées rudement, tout au long de l'année 2014, les populations de France et de Navarre.

Malgré ce triste panorama, gardons espoir pour 2015 !

Nous nous permettons de vous offrir nos meilleurs vœux pour 2015. Nous vous souhaitons ce qu'il y a de mieux pour une entreprise : dynamisme, innovation, prospérité, longévité.

Fiers de votre confiance, nous restons à votre disposition, ensemble pour réussir 2015.



**GILLES TUAL**  
Responsable du service  
des Maîtres d'ouvrage

## RESPONSABILITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ EN CAS D'ABSENCE D'ISOLATION DE L'IMMEUBLE

COUR DE CASSATION, 3<sup>E</sup> CIV, 15 OCTOBRE 2014, N°13-18343

Le principe légal est que le syndicat des copropriétaires doit s'occuper de l'entretien de l'immeuble et, si cela est important, le réparer.



Selon la loi du 10 juillet 1965 et plus précisément l'article 14 : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».

Ce texte est d'ordre public et s'impose à tout syndicat de copropriétaires.

À titre d'exemple, un arrêt récent de la Cour de Cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile, a été rendu le 15 octobre 2014, numéro de pourvoi 13-18343.

Un copropriétaire, dont le logement était humide et présentait des moisissures, se plaignait de la condensation causée par les parois froides de l'immeuble et par les combles non isolés. Ce dernier demandait au syndicat des copropriétaires la réalisation de travaux d'isolation sur les parties communes. Pour sa part, le syndicat des copropriétaires répondait que l'immeuble avait été correctement entretenu dans l'état où il avait été bâti, plusieurs décennies auparavant.

Les juges ont donné raison au copropriétaire en écartant les arguments soulevés par le syndicat des copropriétaires.

Le copropriétaire a obtenu d'une part, des indemnités du syndicat des copropriétaires dans la mesure où la mauvaise isolation de l'immeuble lui causait un préjudice (préjudice de jouissance lié au fait qu'il n'avait pu louer son appartement depuis plusieurs années).

D'autre part, le syndicat des copropriétaires a dû procéder à d'importants travaux d'isolation thermique du comble, d'isolation thermique du pignon nord et des façades est et ouest fissurées.

Selon la Cour de Cassation, le seul maintien de la construction sans isolation, telle qu'elle a été construite, peut-être qualifiée de « défaut d'entretien de l'immeuble ».

L'entretien, de ce fait, ne consiste pas uniquement à maintenir l'immeuble dans son état d'origine mais aussi à entreprendre les travaux de réhabilitation ou d'évolutions techniques nécessaires.

En tant que professionnel de l'immobilier, il vous appartient de veiller au bon entretien de l'immeuble dont vous avez la gérance.

Vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, vous êtes tenus par votre devoir de conseil.

CATHERINE JACHET  
01 49 64 11 54 - cjachet@verspieren.com

# L'ATTESTATION D'ASSURANCE DÉCENNALE : UNE DES PIÈCES MAÎTRESSES DU DOSSIER DOMMAGES OUVRAGE

Tous les constructeurs intervenant dans une opération de construction soumise à obligation d'assurance doivent être couverts par une assurance décennale et justifier du respect de cette obligation légale par la production d'une attestation de responsabilité décennale à l'ouverture du chantier conformément à l'article L. 241-1 du Code des assurances.

Il s'agit des concepteurs (architecte, BET, géotechnicien, contrôleur technique) et des entreprises en lien direct avec le maître d'ouvrage, c'est à dire titulaires d'un contrat de louage d'ouvrage directement avec le maître d'ouvrage. La durée de la présomption de responsabilité qui pèse sur les constructeurs est de 10 ans selon l'article 1792-4-1 du Code civil.

**En conséquence, le maître d'ouvrage, pour pouvoir exercer ses recours contre les intervenants responsables, devra conserver les attestations des intervenants au chantier pendant dix ans à compter de la réception. De même, l'assureur dommages ouvrage qui a indemnisé le maître d'ouvrage pourra effectuer ses recours s'il a pu obtenir les attestations responsabilité civile décennale des constructeurs.**

Les attestations décennales produites par les constructeurs sont de deux types :

- l'attestation « standard » correspondant à leur police d'activité annuelle et pouvant convenir pour tout chantier ne nécessitant pas la mise en place d'un contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD) pour les chantiers supérieurs à 15 millions d'euros ;
- l'attestation « nominative » à l'opération pour les opérations très importantes (supérieures à 15 millions d'euros) ou lorsque l'entreprise titulaire du lot n'était pas créée au commencement du chantier ou lorsque sont mis en œuvre des produits ou procédés non traditionnels ou des techniques non courantes.

## Modalités pratiques et critères de vérification des attestations responsabilité civile décennale

- L'attestation décennale doit être établie sur papier à en-tête de la société d'assurances ou son agent général et signée obligatoirement par la société d'assurances ou par son mandataire dûment agréé (agent général).
- Elle doit comporter sa date de délivrance ainsi que toutes les mentions obligatoires relatives à la dite société. Il est important de vérifier que la société d'assurances est habilitée à exercer en France soit directement, soit en libre prestation de services (LPS) et qu'elle bénéficie des agréments nécessaires à la délivrance de ce type de contrat.
- L'attestation décennale, qui doit être en cours de validité à la date d'ouverture du chantier (DOC), doit comporter aussi des mentions obligatoires pour être valable : nom et adresse de l'assureur, nom et adresse du souscripteur, numéro et date

d'effet du contrat, la période de validité de l'attestation doit être clairement indiquée, l'activité réalisée ou la mission qui correspond au lot attribué par le marché.

- L'attestation décennale mentionne « *qu'elle est conforme aux dispositions légales et réglementaires relatives à l'assurance obligatoire dans le domaine de la construction et doit faire référence à la loi n° 78-4 du 4 janvier 1978* ».
- Il est mentionné que le montant de la garantie délivré par sinistre est accordé à concurrence du montant des réparations.

L'attestation d'assurance n'implique qu'une présomption de garantie, elle ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.



En conclusion, l'attestation décennale est un des documents qui constituent le dossier dommages ouvrage. Il est difficile, voire impossible, d'assurer des travaux si le maître d'ouvrage ou son représentant est dans l'incapacité de communiquer les attestations responsabilité civile décennale de ses constructeurs. C'est avant le commencement des travaux ou en tout début de chantier qu'il faut impérativement récupérer ces documents auprès des intervenants à l'acte de construire.

# L'ÉTANCHÉITÉ DES TOITURES TERRASSES : L'IMPORTANCE DE LEUR ENTRETIEN

La toiture-terrasse est le dernier plancher haut d'une habitation faisant office de toiture. Elle constitue un type de couverture dont l'emploi est très répandu en habitat collectif. Elle subit de ce fait des agressions climatiques de tout genre (vent, pluie, neige, chaleur excessive...). Elle doit donc assurer une étanchéité et une isolation thermique efficaces.

Les travaux de réfection d'étanchéité des toitures terrasses font partis des travaux dont l'assurance décennale est obligatoire et pour lesquels les syndicats de copropriétés souscrivent le plus de contrat dommages ouvrage. Il paraît judicieux de faire un focus synthétique sur ce type de travaux et sur l'importance de leur entretien.

On distingue deux types de toitures terrasses : la toiture terrasse inaccessible (seuls accès autorisés : entretien et réparation) et la toiture terrasse accessible.

Sur les toitures terrasses, le point faible se situe essentiellement au niveau des relevés d'étanchéité.



Les relevés d'étanchéité servent à prévenir la pénétration de l'eau en périphérie des terrasses revêtues d'un complexe d'étanchéité, empêchant ainsi les infiltrations à l'intérieur des ouvrages.

Le défaut d'entretien entraîne très souvent des décollements et des déchirures du complexe d'étanchéité et provoque des infiltrations aux conséquences coûteuses pour les propriétaires ; c'est également le cas lorsque des débordements répétitifs des eaux de pluies viennent dégrader les façades des immeubles et particulièrement dans le cas des terrasses jardins, lorsque le niveau de la terre dépasse la hauteur des relevés suite à un mauvais calcul du tassement futur.

L'étanchéité des toitures terrasses est donc très importante pour assurer le clos et le couvert de l'habitation. Même si elle n'est réglementairement pas obligatoire, leur entretien est nécessaire notamment en cas de sinistre. En effet, le défaut d'entretien qui serait à l'origine d'un désordre, exonère les constructeurs de leur responsabilité civile décennale. En matière de dommages ouvrage, le défaut d'entretien est un motif d'exclusion de garantie prévu par la Loi (annexe II article A243-1 du Code des assurances). Même si aucune obligation n'est prévue en la matière, le syndic doit donc veiller au bon entretien des toitures terrasses et de leur étanchéité.

L'entretien des toitures terrasses est précisé dans les annexes des documents techniques unifiés (DTU) 43.1, 43.3, 43.4 et 43.5 relatifs aux travaux sur des ouvrages d'étanchéité et dans d'autres documents comme des avis techniques. Ces éléments précisent que l'entretien est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire (syndic par exemple) dès la réception des travaux y compris durant l'année de parfait achèvement. Ils prévoient des opérations comme un examen des ouvrages d'étanchéité visible, une vérification des relevés d'étanchéité ou bien encore l'enlèvement des débris/objets encombrants.

Les DTU recommandent qu'un contrat d'entretien soit passé entre le maître d'ouvrage et l'entreprise afin d'être sûr que l'entretien des toitures terrasses soit réalisé.

Il n'est pas obligatoire. En l'absence d'un tel contrat, le maître d'ouvrage doit justifier de l'entretien régulier de ces ouvrages.

L'entretien des toitures terrasses est donc très important pour les syndicats compte tenu des recommandations préconisées par les règles de l'art mais également lors de la survenance d'un sinistre.

PASCAL TAT

01 49 64 11 53 – ptat@verspieren.com

# UN ACTE JURIDIQUE ESSENTIEL : LA RÉCEPTION DES TRAVAUX ET SA TRANSMISSION À L'ASSUREUR

Réaliser des travaux dans une copropriété n'est pas forcément chose aisée. Notre produit Multitravaux<sup>®</sup>, vous facilite déjà, par sa simplicité et sa compétitivité, la mise en place des garanties requises.

Toutefois, il vous faut encore en suivre l'avancée, procéder à la réception du chantier... et cette dernière étape est cruciale. Elle met en jeu le syndic en tant que représentant du syndicat des copropriétaires.



La réception des travaux est un acte juridique fondamental, défini à l'article 1792-6 du Code civil, constituant le point de départ d'un ensemble de garanties :

- **La garantie de parfait achèvement** article 1792-6 alinéa 2 du Code civil, d'une durée d'un an, elle couvre tous les désordres apparents qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal.
- **La garantie de bon fonctionnement** des éléments d'équipements dissociables, article 1792.3 du Code civil.
- **La garantie décennale**, article 1792 du Code civil – L. 242.1 et L. 241.2 Code des assurances.

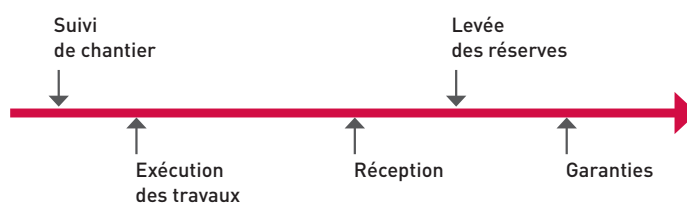
La réception des travaux exige la plus grande attention de votre part, elle se traduit par la signature d'un procès-verbal par l'ensemble des intervenants.

C'est sur ce document que vous devez mentionner vos éventuelles réserves, toutes les malfaçons et tous les désordres apparents, en précisant les délais d'exécution des travaux de conformité.

Ce délai est généralement fixé à l'amiable, entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur (article 1792.6 alinéa 3 du Code civil). Puis interviendra le procès-verbal de levée des réserves, qui est un constat indiquant que les désordres ont bien été réparés par l'entreprise.

Les entrepreneurs de qualité, procèdent, en général sans faire de difficultés, aux travaux de réparation des désordres signalés lors de la réception ou pendant l'année de parfait achèvement. Il est donc important de bien s'entourer.

Sachez, que les désordres non réservés, ne pourront plus être invoqués postérieurement, ce qui équivaudra à une acceptation des vices par le maître d'ouvrage. Ceux qui apparaissent pendant l'année de parfait achèvement ne sont pas garantis quand ils résultent de l'usure normale, de l'usage ou d'un défaut d'entretien. La rédaction de ce document est donc la base des recours que vous pourrez exercer ultérieurement...



AURÉLIE MERLIN  
01 49 64 10 63 – amerlin@verspieren.com

**VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

La Lettre Multitravaux est éditée par Verspieren  
8, avenue du Stade de France – 93210 Saint-Denis  
ISSN : 1267-2696 – Dépôt légal : 25 octobre 1995  
Directeur de la publication : Claude Delahaye  
Rédacteur en chef : Gilles Tual  
Comité de rédaction : Catherine Jachet, Aurélie Merlin,  
Pascal Tat et Gilles Tual  
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

