

# LETTRE MULTITRAVAUX

Assurances construction pour les professionnels de l'immobilier

## ÉDITO



### Entretien et maintenance des immeubles : un exercice de bonne gestion

Afin d'assurer aux bâtiments un niveau de qualité optimale, une surveillance constante et l'entretien qui en découle doivent être effectués périodiquement pour empêcher l'apparition d'un désordre, le supprimer ou en arrêter l'extension.

En effet, identifier la pathologie simple des bâtiments permet, en temps réel, d'être à même d'évaluer l'état des immeubles gérés en contribuant à maintenir la valeur des actifs immobiliers. Cet entretien régulier à coût modique corrige en partie, par son action curative ou préventive, la dépréciation résultant de l'âge de la construction, participe aussi à la fidélisation des locataires et assure la stabilité et la sécurité des occupants.

Pour lutter contre la décrépitude des immeubles qu'il gère, le professionnel doit mettre en œuvre une vraie stratégie reposant sur un programme de travaux à réaliser sur plusieurs années par ordre d'importance selon les capacités financières de la copropriété ou du propriétaire. Certains contrats d'entretien doivent être souscrits (VMC, examen de l'étanchéité, ascenseurs, chaufferie...). Au-delà, les activités de maintenance et d'entretien participent au développement durable et la protection de l'environnement.

**Gilles Tual**

Responsable du service des maîtres d'ouvrage

## L'ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER

**La réalisation d'une opération de construction est souvent complexe et mobilise des moyens financiers et humains importants proportionnels à l'ampleur du projet.**



Dans ces conditions, il est plus que nécessaire pour le professionnel de prendre toutes les précautions, parmi lesquelles figure en bonne place la souscription de la garantie dommages ouvrage (qui est dans ce cas obligatoire), mais aussi la Tous risques chantiers (TRC).

### Qu'est-ce qu'une Tous risques chantier ?

L'article 1788 du Code civil dit que « si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose ».

L'entreprise intervenant sur le chantier est donc responsable de plein droit de la perte des matériaux fournis pendant la durée du chantier. De jurisprudence constante, l'entrepreneur est le gardien de son chantier dans la mesure où il en a « l'usage, la direction et le contrôle ».

### Pourquoi est-il recommandé de souscrire la garantie TRC ?

L'entrepreneur supporte tous les risques affectant son propre ouvrage avant la réception. Il doit livrer l'ouvrage exempt de vices tel qu'il en a été convenu avec le maître d'ouvrage. Or des dommages en cours de chantier

peuvent survenir à la suite :

- d'un glissement de terrain, d'une inondation, d'un dégât des eaux, d'une tempête, d'un effondrement, d'un affaissement de dalle, de la chute d'une grue ou de la fausse manœuvre d'un engin... ;
- d'un incendie qui est la cause principale des sinistres en cours de chantier, à la suite d'un mégot mal éteint, d'une soudure mal réalisée, d'un projecteur de chantier placé trop près de la charpente... ;
- les dommages dus à des négligences, erreurs de conception, actes de malveillance, dommages accidentels...

### Qui doit souscrire la Tous risques chantier ?

Compte tenu des risques, c'est l'entreprise qui a le plus intérêt à souscrire la garantie Tous risques chantiers. Néanmoins, **c'est principalement le maître d'ouvrage** qui la souscrit car, s'il bénéficie du Code civil et de la jurisprudence, il peut rencontrer des difficultés dans l'exercice de ses recours en raison de la multiplicité des intervenants et de l'enchevêtrement des responsabilités.

Le « tous sauf » exprime dans la TRC que le contrat garantit tous les événements sauf ceux figurant aux exclusions. La garantie est par conséquent très large.

Les bénéficiaires de la garantie sont toutes les entreprises traitantes et leurs sous-traitants intervenants sur le chantier, mais aussi les concepteurs, le maître d'ouvrage avec renonciation à recours contre ces derniers responsables des dommages garantis, y compris leurs propres assureurs. Cette garantie court en principe jusqu'à la réception, c'est-à-dire pendant la période de construction à proprement parler.

**Depuis de nombreuses années, votre contrat Multitravaux comprend la garantie Tous risques chantier qui sécurise votre activité.**

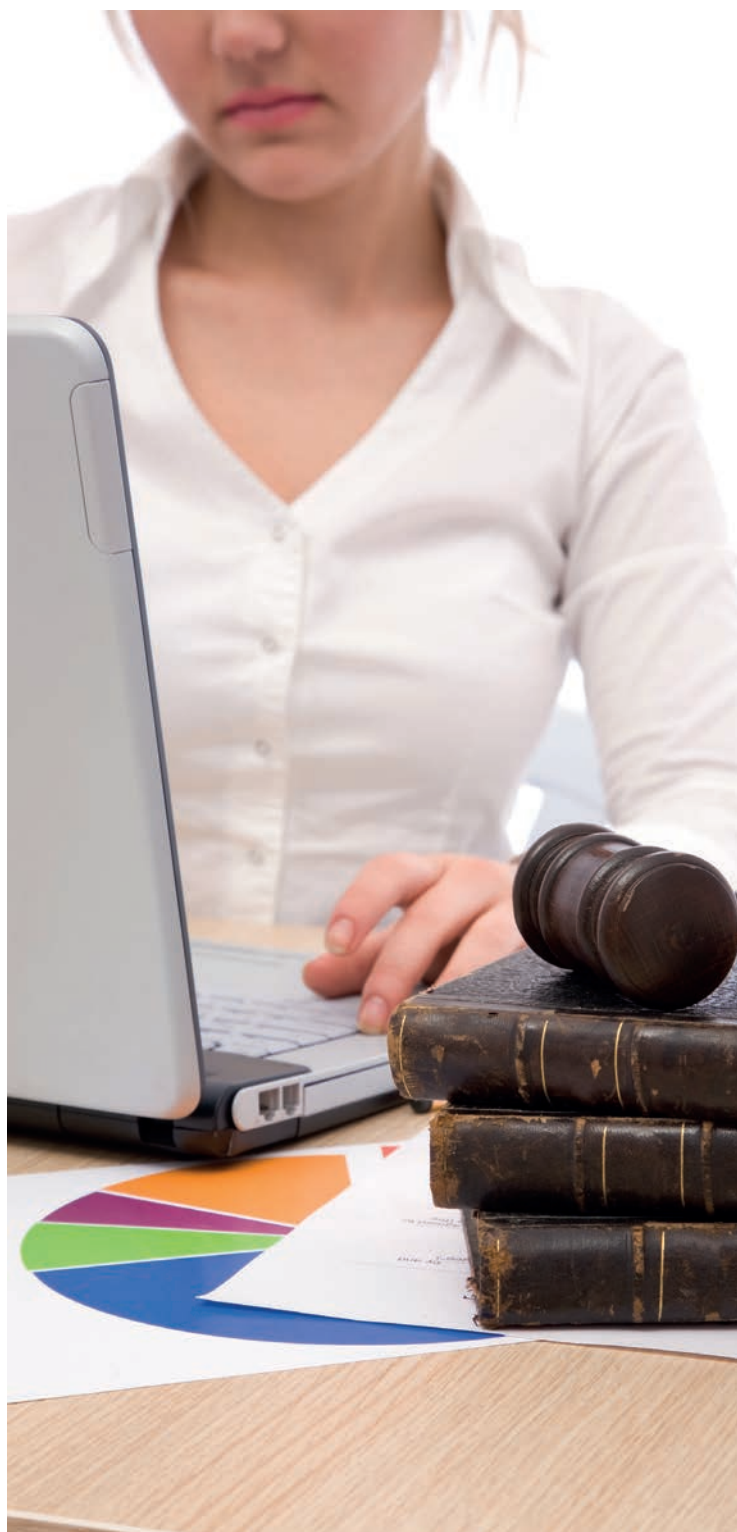
Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Olivier Comelles

01 49 64 14 47

ocomelles@verspiere.com

## La jurisprudence en matière de responsabilité et d'assurance construction



Le syndic ne peut agir en justice au nom de la copropriété sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'agit de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Après des années de rigueur, la Cour de cassation 3<sup>e</sup> civile du 9 mai 2012 n° 11-10293 a semble-t-il fait preuve de plus de souplesse en permettant au **syndic d'agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans mandat précis**.

L'autorisation donnée au syndic d'agir en justice pour des malfaçons affectant la façade d'un immeuble est valable même si elle ne fait pas référence à un document technique suffisamment précis, tel un rapport d'expertise ou rapport d'un maître d'œuvre qui détaillerait les désordres.

...

La Cour de cassation 3<sup>e</sup> civile a réitéré récemment dans une décision du 23 octobre 2012 n° 11-18850 et 11-19650 que **le locataire n'est pas bénéficiaire de l'action en garantie décennale**.

En l'espèce, le locataire, pourtant maître d'ouvrage des travaux litigieux, a été privé de son droit à agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. Les juges ont, en effet, repris l'expression utilisée dans l'arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2009 (n° 08-14714) à savoir que le locataire n'est titulaire « que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont il n'a pas la propriété ».

...

**Indemnisation du locataire**, ce dernier tiers au contrat d'entreprise ne peut demander une indemnité pour la réparation des désordres affectant les locaux loués, mais seulement l'indemnisation du préjudice qui en résulte (Cour de cassation 3<sup>e</sup> civile, 29 février 2012 n° 10-628174).

...

**L'impossibilité d'utiliser les lieux pendant les travaux de rénovation d'un immeuble est indemnisable** (Cour de cassation 2<sup>e</sup> civile du 10 janvier 2013, n° 11-27131). L'entreprise responsable d'un dommage doit indemniser les propriétaires, à titre provisionnel, pour l'impossibilité d'utiliser les lieux (en l'espèce de les louer), pendant les travaux de réparation. Le juge n'a pas à attendre la fin des travaux pour allouer une indemnité et il en fixe le montant en fonction d'une estimation de la durée des travaux.

...

**Ne constituent pas des travaux de construction d'un ouvrage relevant de la garantie décennale** des travaux de ravalement procédant d'une application d'une simple peinture sans mise en place d'un enduit ou revêtement d'étanchéité (Paris, 26 octobre 2011, Juris-Data n° 2011-023301).

...

**En matière d'assurance dommages ouvrage**, par un arrêt de la Cour de cassation 3<sup>e</sup> civile du 23 mai 2012 n°11-14091, les juges ont rappelé que l'assureur ne peut pas être condamné à payer la TVA sur l'indemnité d'assurance si son bénéficiaire la récupère.

Cette décision de la Cour de cassation en matière d'**indemnité d'assurance et de TVA** est maintenant constante.

Lorsque le bénéficiaire de l'indemnité est assujéti à l'impôt sur les BIC ou encore est une société commerciale, l'indemnité sera allouée hors TVA puisque les activités dudit bénéficiaire lui permettent de la récupérer.

...

**L'assureur qui dirige le procès renonce aux exceptions de garantie** (Cour de cassation 2<sup>e</sup> civile du 28 février 2013, n° 12-12813).

En vertu de l'article L. 113-17 du Code des assurances, l'assureur qui prend la direction d'un procès c'est à dire qui représente son assuré, est présumé renoncer aux exceptions de garantie notamment celle tirée de la prescription invoquée dans cet arrêt par l'assureur.

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

## AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Un arrêté publié au *Journal officiel* du 3 avril 2013 précise la manière dont doit être réalisé l'audit énergétique obligatoire pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, et l'ensemble des informations qu'il doit contenir.

L'arrêté indique le parcours que l'auditeur d'une copropriété de cinquante lots ou plus doit suivre, accompagné dans chacune des étapes de l'audit énergétique, par le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical.

Les grandes lignes en sont :

- une visite en saison de chauffe ;
- une estimation basée sur les factures énergétiques et accompagnée d'une analyse ;
- une présentation des *scénarii* d'amélioration de la performance énergétique.

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



# L'importance du contrat d'entretien



Les travaux d'étanchéité des toitures terrasses doivent faire l'objet d'un contrat d'entretien passé avec une entreprise spécialisée dans le domaine.

En effet, la condition de durabilité ne peut être pleinement satisfaite que si ces ouvrages sont entretenus et que si leur usage est conforme à leur destination.

Le contrat d'entretien intervient après la réception de l'ouvrage. Il comporte des visites périodiques de surveillance des ouvrages au moins une fois par an.

L'entretien comporte les opérations suivantes (la liste n'est pas exhaustive) :

- l'enlèvement périodique des herbes, mousses et feuilles l'automne ;
- le maintien en bon état de fonctionnement des évacuations des eaux pluviales ;
- le maintien à leur emplacement primitif des protections meubles, des solins, acrotères, corniches, souches, bandeaux, bardage... ;
- le calage des dalles instables...

À défaut de contrat d'entretien, l'expert, lors de son expertise, peut refuser la prise en charge du désordre. Ce qui démontre l'importance de la souscription de ce type de contrat.

Attention, certains travaux d'entretien s'apparentent à des grosses réparations qu'il faudra assurer en dommages ouvrage. Si leur suivi peut être confié à un architecte, un BET, une société d'ingénierie, il peut aussi être réalisé par le syndic ou l'administrateur s'il en a les compétences techniques et s'il s'assure en RC décennale. Le défaut d'entretien est un motif légitime d'exclusion des garanties d'assurance.

Pour plus de détails et d'informations sur ce sujet (réglementation, DTU...), nous vous invitons à prendre contact avec nos services.

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

## SITE EXTRANET

Nous avons mis à votre intention sur le site extranet un certain nombre de fiches techniques liées à l'assurance construction.

Elles vous permettront de répondre à beaucoup de questions que vous seriez amenées à vous poser.

Nous compléterons et actualiserons régulièrement le site afin de coller toujours au mieux à l'actualité de l'assurance construction.

Si vous souhaitez voir aborder un sujet particulier n'hésitez pas à nous contacter.

Connectez-vous sur <http://gestia.verspieren.com>  
saisissez ensuite vos login et mot de passe comme suit :

LOGIN      EXNETMRT  
MOT DE PASSE      Y5Q7KCJA

**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](http://www.orias.fr)

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

 **VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES

Verspieren - SA à directeur et conseil de surveillance au capital de 1000000€ - Siren N°321 502 049 - RCS Lille Métropole  
N° Orias : 07 001 542 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Crédits photos : Thinkstock  
EC\_DASC\_CONS\_lettre\_multitravaux\_juin2013