

LETTRE MULTITRAVAUX

Assurances construction pour les professionnels de l'immobilier

ÉDITO



Une année chaotique pour le secteur des travaux

Bien que contrastée, l'évolution de l'activité du bâtiment en volume est orientée à la baisse. Fin avril, on notait une diminution d'environ 21% des mises en chantiers sur les trois derniers mois (logements collectifs ou individuels). Cette tendance se traduira sur le secteur par une perte d'emplois globale prévue de 35 000 personnes à fin 2012!

Par ailleurs la crise s'accélère. L'effondrement des carnets de commandes est confirmé et fragilise encore plus les entreprises à la trésorerie mal en point. Or le bâtiment, et le secteur de l'immobilier en général, ont un grand pouvoir entraînant sur l'économie française, sur l'activité des établissements financiers, des promoteurs, des constructeurs de toute taille, des fabricants et négociants, des transactionnaires et autres professionnels de l'immobilier...

Dans ce contexte, il est urgent d'agir pour enrayer cette impressionnante dégradation et stabiliser le secteur en poursuivant le programme national de rénovation urbaine, en encourageant notamment l'accès au crédit des ménages et des entreprises qui doivent pouvoir se financer ou se refinancer, en favorisant aussi les aides aux propriétaires et copropriétaires pour les travaux d'économie d'énergie et d'amélioration de l'habitat. Ce sont des milliers d'emplois productifs qui pourront être créés. La recette est connue, il faut les bons ingrédients, de l'action et la confiance des Français.

Gilles Tual

Responsable du service des maîtres d'ouvrage

LA GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Une garantie essentielle pour le professionnel

Avec le Grenelle de l'environnement, les copropriétés qui veulent entreprendre des travaux sont particulièrement concernées par les différentes obligations réglementaires qui en découlent telles que l'établissement d'un DPE Collectif ou encore d'un audit énergétique pour les copropriétés de 50 lots et plus.



Verspieren propose actuellement, et en exclusivité, le premier produit d'assurance «garantie de performance énergétique» du marché pour les travaux de rénovation énergétique des copropriétés. Il a été négocié avec AXA France, compagnie leader de l'assurance des travaux entrepris par les professionnels de l'immobilier.

Cette garantie concerne les opérations engagées par le maître d'ouvrage (copropriété ou propriétaire) comprenant notamment des travaux de rénovation thermique (isolation thermique, étanchéité à l'air, installation de chauffage, climatisation...) entrepris dans le but d'une économie d'énergie ou pour répondre au respect de la réglementation thermique.

La garantie est acquise pendant 5 ans à compter de la réception des travaux, si après la première année suivant cette date, il est constaté :

- un vice du produit ;
- une mise en œuvre défectueuse ;
- une erreur de conception ;

- et/ou une dégradation de la performance énergétique attendue altérant le classement DPE de l'immeuble ou dégradant la performance mesurée par l'audit énergétique au moment de cette réception.

Sa souscription s'effectue pour chaque chantier concerné, sur demande spécifique auprès de Verspieren. Elle est ouverte aux opérations de rénovation pour lesquelles il est prévu :

- un DPE ou un audit énergétique établi préalablement au projet de rénovation ;
- une maîtrise d'œuvre complète des travaux ;
- un contrôle technique ;
- la réalisation de travaux par des entreprises justifiant des qualifications professionnelles nécessaires ;
- la mise en place de contrat de maintenance en adéquation avec les règles indiquées par le BET thermique ;
- l'établissement, lors de la réception, d'un nouveau DPE ou calcul de la performance en regard de l'audit énergétique initial qui devra constater que les valeurs obtenues sont conformes aux objectifs prévus ;
- la fourniture à l'achèvement des travaux, lorsque la réglementation l'exige, de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

Cette garantie innovante est couplée à la souscription de la couverture Multitravaux [DO-CNR-TRC-RCMO].

Pour plus d'informations, nous vous invitons à contacter l'équipe Multitravaux de Verspieren.

Olivier Comelles

01 49 64 14 47

ocomelles@verspieren.com

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Article 1792-6 alinéa 2 du Code civil

La réception des travaux de construction ne met pas un terme à la responsabilité de l'entrepreneur. Au contraire, la réception fait débiter une garantie appelée « garantie de parfait achèvement » d'une durée d'un an et qui a pour but de remédier à tous les désordres pouvant apparaître au cours de l'année suivant la réception des travaux. C'est en quelque sorte un dispositif supplémentaire qui s'offre au maître d'ouvrage qui serait insatisfait des travaux exécutés, en plus de la garantie décennale.

Qu'est-ce que la garantie de parfait achèvement ?

Définie à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil, la garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres (malfaçons et/ou défaut de conformité) :

- désordres apparents qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal de réception, quel que soit leur degré de gravité (exemple : désordres esthétiques) ;
- désordres révélés dans l'année de la réception à condition qu'ils aient été signalés par le maître de l'ouvrage par voie de notification écrite (ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage).

Ces décisions ne sont pas anodines car la position de la Cour de cassation est maintenant bien établie, ce qui à terme devrait générer une réflexion auprès des assureurs de responsabilité décennale sur ce sujet.

Par qui est-elle due ?

La réparation est due par le seul entrepreneur qui a réalisé les travaux de construction, à l'exclusion des autres constructeurs ou intervenants. L'entrepreneur doit réparer en nature les malfaçons et désordres. Il doit être averti des désordres constatés par un courrier en recommandé.

Quels désordres sont concernés ?

Ce sont à la fois des désordres et malfaçons (travaux mal réalisés) et/ou des défauts de conformité (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé).

Dans ce dernier cas, il est préférable de disposer de documents précis tels que devis descriptif et quantitatif, plans cotés...).

En tout état de cause, il ne peut s'agir que de désordres de construction, c'est-à-dire qui vont affecter matériellement l'ouvrage.

Les retards de livraison, l'inexécution d'une obligation de conseil ou encore le désordre apparent lors de la réception et n'ayant pas fait l'objet de réserve ainsi que le désordre résultant du fait ou de la faute du maître d'ouvrage (défaut d'entretien, usure normale ou d'usage) ne sont pas couverts par la garantie de parfait achèvement.

À noter que pour les bâtiments d'habitation, les travaux de nature à satisfaire aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement.

Quel délai de mise en œuvre de la garantie ?

La garantie de parfait achèvement doit être mise en jeu dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux. L'entrepreneur est tenu à la garantie pendant cette année. Ce délai est un délai préfix, seule l'assignation peut venir l'interrompre. Un calendrier de réalisation des travaux de réfection est fixé d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'ils ne sont pas exécutés dans les délais, la loi autorise l'acquéreur à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante.

Si les dommages réservés ne sont pas réparés, la défaillance de l'entreprise est constatée et l'acquéreur peut désigner un autre professionnel pour effectuer les travaux de reprise. Dans ce cas, le maître d'ouvrage devra faire l'avance des fonds et ensuite assigner l'entrepreneur défaillant en remboursement.

En pratique, les dommages réservés sont repris par l'entrepreneur afin que la retenue de garantie de 5% maximum du solde du prix lui soit débloquée par le maître d'ouvrage.

Garantie de parfait achèvement et dommages ouvrage

L'article L. 242-1 du Code des assurances dispose que :

« L'assurance mentionnée au premier alinéa de cet article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».

Garantie de parfait achèvement et responsabilité contractuelle

Dans l'hypothèse où un maître d'ouvrage laisse expirer le délai de la garantie de parfait achèvement par exemple dans le cas d'une entreprise qui promet d'intervenir et qui ne vient pas, la Cour de cassation a rappelé récemment que même si la garantie de parfait achèvement est expirée, la garantie contractuelle demeure.

Elle est de 10 ans à compter de la réception, ce qui laisse au maître d'ouvrage un temps certain pour agir.

3^e civ. du 27 janvier 2010 – n° 08-21085.

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX : quelques rappels des fondamentaux

Le maître d'ouvrage ou son représentant doit impérativement soigner cette étape relative à l'exécution des travaux entrepris sur les immeubles de sa gestion.

Cet acte juridique fondamental est expressément défini par l'article 1792.6 du Code civil : la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La réception constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement (article L.1792.6 du Code civil), de la garantie de bon fonctionnement ou « biennale » des éléments d'équipement dissociables (1792.3 du Code civil), de la garantie décennale (article L. 1792 du Code civil – L. 242.1 et L. 241.2).

La réception transfère la garde de l'ouvrage au propriétaire-maître d'ouvrage.

La réception sans réserve couvre les défauts de conformité apparents et libère l'entreprise.

Points-clés

- Il s'agit d'un acte juridique unilatéral qui contient la déclaration d'acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage. La réception vaut quitus pour la qualité et la quantité de travail, sauf réserves, hormis le cas de la réception judiciaire. Seul le maître d'ouvrage a qualité pour prononcer la réception en signant le procès verbal (PV) de réception, mais il peut demander à un tiers mandat de le représenter (ex. : l'architecte).
- La réception sans réserve vaut acceptation des vices que le maître d'ouvrage a pu constater. Un défaut apparent est un défaut visible qui doit l'être dans toutes ses conséquences pour un maître d'ouvrage profane.
- La réception est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement, c'est-à-dire que les constructeurs doivent être présents ou convoqués aux opérations de réception. Toutefois leur accord n'est pas exigé et la réception leur sera opposable. Le maître d'ouvrage peut se faire assister par un technicien qui peut être l'architecte et/ou le maître d'œuvre de l'opération.
- La réception est qualifiée d'unique ce qui met fin dorénavant à l'ancienne partition en deux temps : réception provisoire et définitive. Si cette pratique perdure, c'est la réception définitive qui est considérée comme valant réception.
- Cependant, la réception partielle ou par lot séparé est admise. Le délai décennal prendra effet au jour de la réception partielle pour chaque tranche de travaux.



Notre conseil

Il vaut mieux réceptionner l'ouvrage en portant sur le PV la liste des réserves constatées (malfaçons, absences d'ouvrage, erreurs...) que de renoncer globalement à toute réception car le risque serait dans ce cas de perdre l'accès à la couverture Dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux.

En effet, la mise en jeu de la couverture Dommages ouvrage ne sera pas possible pour les désordres ayant fait l'objet de réserves mais pourra fonctionner pour les autres désordres survenant après réception ayant le caractère de « vices cachés ».

Pour mémoire, à côté de la réception amiable et expresse, il existe deux autres formes de réception :

- la réception tacite qui est admise par la jurisprudence, mais il faut que soit réuni un faisceau de circonstances révélant l'intention non équivoque du maître d'ouvrage d'approuver les travaux. Par exemple, si le maître d'ouvrage a pris possession des ouvrages et les a acceptés sans réserve, et a soldé l'intégralité du prix ;
- la réception judiciaire, à défaut de réception amiable, la réception sera judiciaire c'est-à-dire que le juge mandatera un expert pour savoir si l'ouvrage est en état d'être réceptionné au besoin avec réserve puis il prononcera la réception par jugement en lieu et place du maître d'ouvrage défaillant ou dans l'impossibilité de recevoir les travaux.

Le locataire n'a pas qualité pour actionner la Dommages ouvrage

Pour un locataire, actionner les garanties légales pour mettre fin à un dommage à la construction et entreprendre les réparations, n'est pas forcément chose aisée. **Peut-il avoir recours aux protections juridiques en vigueur: la responsabilité civile décennale ou la garantie Dommages ouvrage ?**

Pour l'action au titre de la décennale, il est de jurisprudence constante que la qualité de maître d'ouvrage reste attachée à la propriété et non à la jouissance de l'ouvrage. La conséquence directe se caractérise par l'action en garantie décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) qui appartient **exclusivement au maître de l'ouvrage** ou à son représentant (le syndic ou l'administrateur de biens par exemple). Le locataire, même commanditaire des travaux, ne peut l'exercer.

En effet, sauf en présence de clause réservant l'action au locataire (ex.: le crédit-preneur qui a la qualité d'un maître d'ouvrage délégué dans un crédit-bail, ou si les travaux ont été réalisés pour le compte du maître d'ouvrage), le locataire ne peut exercer l'action en décennale même s'il peut l'actionner par « voie oblique ».

Toutefois, dans le cadre de la garantie Dommages ouvrage, le locataire, du fait d'un mandat ou même d'un accord tacite donné par le propriétaire, a la possibilité d'actionner la garantie Dommages ouvrage en déclarant le sinistre auprès de l'assureur, en lançant et en participant aux opérations d'expertise du sinistre. Il est en effet bien placé et en attente d'une réparation rapide du désordre qui gêne sa vie au quotidien ou paralyse son activité économique dans les lieux loués. Néanmoins, sauf mandat donné au locataire, seul le propriétaire ou son représentant signera le quitus et recevra l'indemnité. Le locataire ne pourra devenir de plein droit le bénéficiaire de l'indemnité qui revient au propriétaire pour la remise en état des lieux, et les travaux de réparation devront être commandés par le propriétaire ou à défaut avec son accord.

À défaut d'action décennale, le locataire demeure recevable à rechercher pour des désordres de nature décennale la **responsabilité contractuelle des constructeurs** responsables qui lui doivent ainsi, au titre d'une obligation de résultats, un ouvrage exempt de vice et conforme aux prescriptions du marché.



En conclusion, il est très important pour les propriétaires non occupants d'entretenir de bonnes relations avec leurs locataires dans le cas notamment où des travaux seraient réalisés afin que les droits et devoirs de chacun soient parfaitement connus et définis afin d'éviter tout malentendu.

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_octobre2012