

# LA LETTRE MULTITRAVAUX

ASSURANCES CONSTRUCTION POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

MAI 2014

## ÉDITO

### Travaux d'accessibilité : un serpent de mer ?

Non, l'échéance du 1<sup>er</sup> janvier 2015 avec son dispositif de sanctions pénales est maintenue. Annoncées par le Premier Ministre le 26 février dernier, certaines normes et dispositions réglementaires pour l'accessibilité vont être simplifiées, assouplies et actualisées. Elles seront reprises dans le cadre de décrets d'application publiés avant la fin de l'année.

Pour les propriétaires et gestionnaires de biens immobiliers en relation avec un établissement recevant du public (ERP), ce sujet est important en raison du poids économique des travaux d'adaptation à entreprendre rapidement et de sa complexité technique.

Il fait spécialement l'objet d'un focus dans la Lettre Multitravaux de ce mois.

Bonne lecture !



**GILLES TUAL**

Responsable du service  
des maîtres d'ouvrage

## ACCESSIBILITÉ LÉGISLATION ET JURISPRUDENCE

**L'accessibilité est une obligation nationale depuis 1975.**

La loi du 11 février 2005, dite loi Handicap, l'a renforcée en envisageant toutes les situations de handicap dans le cadre de la vie quotidienne et notamment celui du logement.

Le délai pour cette mise en accessibilité a été fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2015, et le non-respect de cette échéance, sauf dérogation validée, reste passible de sanctions pénales.

Le gouvernement a réaffirmé, avec force d'ailleurs, le 26 février 2014 sa volonté de maintenir cette échéance en créant un dispositif d'exception, Agendas d'accessibilité programmée (Ad'Ap).



Une évolution des normes dans le bâtiment pour faciliter les travaux d'accessibilité est également prévue.

Ces normes et dispositions seront reprises dans le cadre de décrets d'application, publiés avant la fin de l'année 2014.

La loi du 11 février 2005 vise les handicaps sous toutes leurs formes y compris de manière temporaire : handicaps moteurs, sensoriels, cognitifs, psychiques, les troubles de santé invalidants.

Elle regroupe aussi les personnes, qui ne sont pas à proprement parler en situation de handicap mais toutefois concernées : les personnes de petite taille, les personnes âgées, les femmes enceintes...

La loi de 2005 vise à assurer l'accessibilité d'un très grand nombre d'immeubles bâtis à la fois pour :

- les locaux d'habitation neufs, tant dans leurs aménagements que dans leurs équipements intérieurs et extérieurs ;
- les locaux d'habitation existants dès lors qu'ils font l'objet d'une réhabilitation importante ;
- les établissements publics et privés recevant du public et à ce titre les locaux commerciaux mais aussi les lieux de travail.

Un logement accessible est un logement qui respecte la réglementation du Code de la construction et de l'habitation afin de permettre à une personne handicapée d'y vivre grâce à des aménagements (cf. articles R. 111-18 et suivants du CCH).

Deux paramètres sont à prendre en compte pour l'accessibilité en copropriété : l'accès au domicile et le déplace-

SUITE DE L'ARTICLE PAGE 2

ment à l'intérieur de celui-ci. Un bilan d'accessibilité permettra d'établir quels travaux seront à engager dans les parties communes. Ces adaptations s'accompagnent principalement de travaux de bâtiment nécessitant ou pas un permis de construire : mise en place d'une rampe, d'un ascenseur, élargissement des portes, sas des parkings, fermeture-ouverture automatisée des menuiseries...

Sur un plan jurisprudentiel, les juges ont tendance à considérer que l'inaccessibilité d'un ouvrage aux personnes handicapées porte atteinte à sa destination. De ce fait, le non-respect des normes sur ce sujet compromet la destination de l'ouvrage et engage la RC Décennale des constructeurs.

Par un arrêt du 5 novembre 2013, la Cour de cassation a, en effet, jugé que des rampes réalisées non conformes aux prévisions contractuelles et ne permettant pas l'accès des handicapés, rendent l'ouvrage « impropre à son utilisation ».

**Cass. 3<sup>e</sup> civ. du 5 novembre 2013 – n° 12-25417**

« Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les normes légales et réglementaires imposant les normalisations des immeubles pour l'accès aux handicapés avaient été intégrées dans les documents contractuels qui prévoyaient des rampes d'accès aux immeubles, et relevé que les rampes réalisées n'étaient pas conformes aux prévisions contractuelles puisqu'elles ne permettaient pas l'accès des handicapés et rendaient l'ouvrage impropre à son utilisation, la Cour d'appel a pu en déduire que ces rampes, parties communes desservant l'ensemble des appartements, n'étaient pas achevées au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation et que le garant était tenu d'assurer le financement des reprises de l'ouvrage ».

Cette décision est intéressante car elle constitue un premier pas vers la consécration de cette nouvelle impropriété à destination.

S'agissant d'un arrêt d'espèce (c'est-à-dire pris en fonction de faits bien particuliers du litige en cause), les juges, toujours très protecteurs du consommateur, ne manqueront pas de confirmer cette décision.

À noter qu'un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 23 septembre 2009 n°07/07722 s'était déjà prononcé en ce sens. Cet arrêt énonce que « l'inaccessibilité d'un immeuble aux handicapés leur en interdit l'usage, les règles de construction interdisant toute discrimination des usagers en fonction de leur état de santé. La violation des normes d'accessibilité constitue donc un désordre susceptible d'engager la responsabilité décennale des constructeurs ».

**NOTRE CONSEIL**

Lorsque vous serez confronté à ce type de travaux d'accessibilité dans les copropriétés que vous gérez, la souscription d'une assurance Dommages ouvrage sera obligatoire.

Verspieren et ses équipes sont à votre disposition pour la mise en place de cette police Dommages ouvrage.

## DOMMAGES OUVRAGE L'IMPROPRIÉTÉ À DESTINATION ET LA FORCE DU POUVOIR JUDICIAIRE

La loi du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta, applicable aux chantiers ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 1979, a pour mission fondamentale la protection du maître d'ouvrage ou du propriétaire en cas de dommages matériels à l'ouvrage construit.



La garantie décennale est acquise :

- lorsque le dommage compromet la solidité de l'ouvrage ;
- lorsque le dommage, affectant l'un des éléments constitutifs de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipement, le rend impropre à destination ;
- lorsque le dommage affecte la solidité d'un élément d'équipement indissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos et de couvert.

Il n'existe pas, à proprement parler, de définition de l'impropriété à destination dont la portée est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. Il est toutefois habituellement reconnu qu'en présence d'un vice de construction d'une certaine gravité, le critère de l'impropriété à destination doit être apprécié par rapport à l'ensemble de l'ouvrage.

Ainsi le champ de la garantie décennale se trouve considérablement élargi car on a pu constater, à travers l'étude de la jurisprudence, que l'impropriété à destination peut être retenue même en l'absence de dommages matériels à l'ouvrage : inaptitude de l'ouvrage, dangerosité, défaut de conformité...

La destination visée est d'abord fonctionnelle : la construction devant être habitable et/ou exploitable dans des conditions normales d'utilisation en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité (on parle dans ce cas de destination objective). Elle peut aussi s'appliquer au regard d'une finalité prévue entre les parties : par rapport à un niveau minimum de qualité, de confort voire de performance intrinsèque attendue pour l'ouvrage construit. Ces deux approches de la destination évoluent aujourd'hui autour des quelques repères clés suivants :

- La jurisprudence considère en effet que l'impropriété à destination peut résulter du **défaut de conformité de l'immeuble aux règlements de sécurité qui constitue un facteur de perte de l'ouvrage par incendie** et ce, même en l'absence d'incendie ou de dommages physiques à l'immeuble.

La Cour de cassation admet aussi l'impropriété à destination de l'ouvrage en cas d'accident ou de risque d'accident pour les personnes : par exemple le décollement des revêtements de façade, qui ont une fonction d'étanchéité, rendent, en créant un danger permanent pour les résidents, l'ouvrage impropre à sa destination dans son ensemble (Cass. 3<sup>e</sup> civ. du 12 janvier 2005), ou l'absence de dispositif de protection contre les chutes de glace provenant de la toiture, ayant blessé une personne, fonde l'action en garantie décennale (Cass. 3<sup>e</sup> civ. du 10 avril 1996).

- Par un arrêt de la 3<sup>e</sup> civ. du 25 mai 2005, la Cour de cassation retient la qualification de dommage décennal considérant que **le défaut de conformité aux règlements parasismiques constitue un facteur certain de perte par séisme de l'ouvrage situé en zone de sismicité** : « ...l'immeuble ne présente pas les caractéristiques techniques de lui permettre de résister à un risque sismique de l'intensité correspondant à sa zone d'implication... il s'ensuit que l'ouvrage était bien impropre à sa destination » et relevait donc de la garantie décennale de l'entrepreneur au sens de l'article 1792 du Code civil.

La doctrine a par ailleurs qualifiée « d'impropriété républicaine », une jurisprudence visant la notion d'impropriété à destination au regard d'un non-respect des normes d'accessibilité handicapés.

- Cass. 3<sup>e</sup> civ. du 5 novembre 2013, la Cour de cassation admet que **le non-respect de la réglementation en matière d'accessibilité permet de déclencher la garantie décennale** car il y a atteinte à la destination de l'ouvrage. La Cour se référant aux documents contractuels liant les parties approuve la Cour d'appel de Paris qui avait déclaré que « *les rampes d'accès réalisées n'étaient pas conformes aux prévisions contractuelles puisqu'elles ne permettaient pas l'accès aux handicapés et rendaient l'ouvrage impropre à son utilisation* ».

Mais l'impropriété à destination a aussi été récemment étendue au regard des qualités attendues voir convenues d'un ouvrage.

- En effet, par un arrêt de la Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. du 4 avril 2013, **les désordres purement esthétiques peuvent rendre l'ouvrage impropre à sa destination**.

Ainsi, la Cour de cassation a indiqué : « *les désordres esthétiques généralisés des façades, qui affectaient sensiblement son aspect extérieur, devaient être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune de Biarritz et souverainement retenu que ces désordres portaient une grave atteinte à la destination de l'ouvrage, la Cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'ils justifiaient la mise en œuvre de la responsabilité décennale* ».

L'impropriété pour désordres esthétiques d'immeubles d'exception est admise, mais elle pourrait être étendue aussi aux immeubles communs selon la destination convenue par les parties.

Sous un autre aspect, les juges **ont appliqués la décennale sur la base d'une destination convenue à propos de désordres acoustiques**.

- Par un arrêt de la 3<sup>e</sup> civ. du 10 octobre 2012, la Cour de cassation à propos d'un bâtiment d'un haut niveau de standing pour lequel le caractère décennal du défaut acoustique n'avait pas été reconnu par les juges du fond alors qu'il existait des obligations contractuelles particulières en matière d'isolation phonique, stipule « *qu'en ... appréciant l'impropriété à destination par rapport aux cloisons conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, tout en relevant que la SNC s'était engagée à vendre un appartement présenté comme devant être d'exception... la Cour d'appel a violé le texte susvisé (art. 1792 et suivant du Code civil)* ».

GILLES TUAL

01 49 64 11 59 – gtual@verspieren.com



# NOS SOLUTIONS D'ASSURANCE POUR ENCADRER VOTRE ACTIVITÉ DE SYNDIC ET/OU ADMINISTRATEUR DE BIENS EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER



→ **LE CONTRAT MULTITRAVAUX** pour vos travaux relevant de la garantie dommages ouvrage, obligatoire au sens de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 qui vous garantit une indemnisation rapide et en dehors de toute recherche de responsabilité.

→ **LA GARANTIE BONNE TENUE** pour vos travaux, à l'inverse, ne relevant pas de l'obligation d'assurance à l'occasion de réhabilitation simple, d'entretiens, de petites rénovations que nous garantissons pour une durée de 5 ans.

Nous vous proposons un contrat global incluant l'assurance tous risques chantier et responsabilité civile maître d'ouvrage.

→ **LA GARANTIE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE ET PROFESSIONNELLE**, lorsque vous effectuez des missions de maîtrise d'œuvre et que votre responsabilité est engagée sur le fondement établi par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos d'études et/ou missions relatives à des travaux de bâtiment.

Verspieren met à la disposition de ses clients un extranet dédié permettant de :

- consulter des fiches techniques ;
- télécharger les bordereaux de déclaration Multitravaux ;
- disposer de la liste complète des personnes à contacter pour un conseil, une souscription, une étude...

AURÉLIE MERLIN

01 49 64 10 63 – amerlin@verspieren.com

  
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 : Eric Michelin  
Comité de rédaction : Catherine Jachet,  
Aurélien Merlin, Véronique Samson, Pascal Tat et Gilles Tual  
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

