

# La lettre Multitravaux

Assurances pour les professionnels de la construction

Janvier 2011

Bonne année à tous!



## Édito

Par Gilles Tual  
Responsable du service  
des maîtres d'ouvrage

### Grenelle II et copropriété au cœur du dispositif

L'essentiel de la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle II » porte sur la réduction de la consommation d'énergie. Or le bâtiment neuf ou ancien consomme près de la moitié de l'énergie en France. Ce secteur est donc au cœur du dispositif législatif tant pour le neuf, où la construction de bâtiments BBC va se généraliser, que pour le parc existant, y compris les copropriétés qui feront l'objet de travaux de rénovation thermique et énergétique. À l'initiative du syndic ou des habitants de l'immeuble, un audit énergétique ou un diagnostic de performance énergétique (DPE) devra être effectué. Le résultat pourra entraîner au sein de la copropriété un plan de travaux d'économie d'énergie et la réalisation de ceux-ci. Selon les engagements contractuels relatifs à la performance énergétique qui seront pris, la conduite et la réalisation des travaux poseront inévitablement des questions de responsabilité qu'il faudra résoudre.

Encore très frileux, les assureurs conçoivent aujourd'hui des produits garantissant au consommateur le respect de l'objectif de performance énergétique à la livraison des travaux. Ce n'est pas encore satisfaisant car les solutions d'assurance sont limitées par la crainte d'être entraîné dans une sinistralité abyssale.

Complétant le travail des assureurs, Verspieren proposera prochainement des solutions innovantes à ses clients syndics et administrateurs de biens afin qu'ils puissent travailler dans la sérénité.

## Les installations photovoltaïques couvertes par le contrat Multitravaux

Le marché du photovoltaïque est en pleine expansion et les copropriétés très répandues en zone urbaine représentent un intérêt majeur pour le développement du photovoltaïque sur toiture.

Un syndic de copropriété peut donc être maître d'ouvrage d'une installation photovoltaïque en toiture, signer un contrat de raccordement du réseau électrique et vendre totalement ou partiellement les kilowattheures électriques produits.

→ Le prix d'achat sera alors garanti par un contrat de vente de 20 ans.

→ L'électricité pourra être revendue 3 à 5 fois plus chère que celle payée habituellement, ce qui permettra par exemple, de compenser les charges liées aux usages de l'électricité pour les parties communes.

Utilisés comme matériaux de construction, les panneaux photovoltaïques font partie intégrante de l'enveloppe du bâtiment, devenant ainsi un élément de toiture, de bardage, ou de façade. Ils assurent ainsi **une fonction de clos et de couvert imposant alors la souscription d'une assurance dommages ouvrage.**

Pour inciter les copropriétaires à participer au développement de l'énergie pho-

totovoltaïque, nous avons étendu la police **Multitravaux des syndics et administrateurs de biens** à cette nouvelle technologie, n'entraînant aucune modification des critères habituels de souscription (maîtrise d'œuvre, contrôleur technique en L+LE, attestations décennales...) et couvrant l'intervalle entre la réception de l'installation et son raccordement au réseau.

Il est impératif que les installations respectent les règles et normes en vigueur :

→ vérifier que les installateurs couvresseurs et électriciens soient assurés en responsabilité civile décennale et titulaires au minimum de la qualification QualiPV module ELEC ainsi que QualiPV module BAT pour les installations en toiture ;

→ les systèmes d'intégration devront faire l'objet d'une validation du CSTB via un avis technique ou un pass innovation « vert » ;

→ une étude de vérification de la structure du bâtiment recevant l'installation photovoltaïque devra être réalisée par un bureau de contrôle.

Contactez l'équipe Multitravaux qui est à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets photovoltaïques.

Aurélien Merlin  
01 49 64 10 63  
amerlin@verspieren.com



## Critère de la garantie décennale et jurisprudence

La loi du 4 janvier 1978, dite « loi Spinetta » avait pour objectif de pallier les insuffisances du précédent système qui n'apportait pas une protection optimale au consommateur. La loi a organisé la responsabilité des constructeurs autour de trois garanties qui débutent à partir de la réception des travaux de l'ouvrage concerné :

- la garantie de parfait achèvement d'un an ;
- la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement de deux ans ;
- la garantie décennale.

### Les critères (article 1792 du Code civil)

La garantie décennale est une garantie obligatoire pour les travaux exécutés en France. Elle institue une présomption de responsabilité d'ordre public, à laquelle les constructeurs peuvent difficilement échapper. Elle est supportée par tous les intervenants à l'acte de construire même par des acteurs n'intervenant pas dans le cadre de contrats de louage d'ouvrage tels que le contrôleur technique, le fabricant ou encore l'importateur. Sa durée est de 10 ans à compter de la réception des travaux et pour être mise en œuvre elle doit être en vigueur au moment du commencement des travaux.

Les travaux soumis à la garantie décennale sont ceux réalisés pour la construction d'un ouvrage immobilier neuf ou de la création d'un ouvrage neuf sur un ouvrage existant. Peu importe qu'il s'agisse d'un ouvrage de bâtiment ou de génie civil, que sa destination soit d'habitation, de commerce, d'industrie ou autres et que le marché soit privé ou public. La garantie décennale couvre notamment la responsabilité du constructeur du fait des dommages tels que les vices de construction, les désordres apparents, les malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

L'atteinte à la solidité de l'ouvrage concerne plutôt la stabilité et le caractère durable de l'ouvrage.

En revanche, la notion d'impropriété à destination est plus complexe car il s'agit d'une appréciation jurisprudentielle et donc subjective.

À noter que la dangerosité est un critère constant utilisé par la jurisprudence pour qualifier des désordres décennaux.

### Quelques décisions de justice

#### Constituent des désordres de nature décennale :

*Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. 3 mars 2010, pourvoi n° 07-21.950*

La largeur insuffisante du passage piéton le long de la porte basculante d'un garage d'un immeuble à usage commercial et d'habitation est potentiellement un désordre décennal mettant en jeu la garantie dommages ouvrage.

Cela a été qualifié de désordre de la gravité requise pour l'application de l'article 1792 du Code civil compte tenu du danger pesant sur les personnes.

*Cour d'appel de Paris 31 mars 2010 Juris-Data n°2010-008520*

L'article 1792 du Code civil s'applique à des eaux tièdes et colorées du réseau de distribution d'eau d'un ensemble immobilier au motif que les occupants de l'immeuble étaient empêchés de disposer d'eau chaude de manière satisfaisante et ne pouvaient utiliser le réseau sans risque pour leur santé.

*Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. 6 mai 2009, pourvoi n°08-14.505*

L'erreur d'implantation d'un ouvrage, le plancher d'une maison dans un lotissement entraînant des dysfonctionnements du réseau d'évacuation des eaux usées rend l'ouvrage impropre à sa destination.

Autre décision : erreur d'implantation consécutive d'une impropriété à destination (*Cour de cassation civ. 3<sup>e</sup> 27 avril 1994, pourvoi n°92-14.854*).

*Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. 30 juin 1998, pourvoi n° 96-20.789*

L'impropriété à destination a été retenue pour la non conformité de l'immeuble aux règles de sécurité, facteur de risque de perte de l'immeuble par incendie.

Dans le même sens, les juges du fond ont retenu qu'un toit dépourvu d'un dispositif antichute de glace présente un danger pour les usagers de l'immeuble (*Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. 10 avril 1996, pourvoi n°93-157*).

## Petits travaux... ... mais grands risques

Malgré son caractère obligatoire, l'assurance dommages ouvrage n'est pas toujours souscrite par les copropriétés, **surtout lorsqu'il s'agit de chantiers dont le coût est faible par rapport au montant de la prime.**

Or, la non souscription de la garantie dommages ouvrage lorsqu'elle est incontestable, vous expose à une sanction pénale lourde (l'article L. 243-3 du Code des assurances). Il est donc impératif dans ces conditions que vous puissiez avoir les arguments nécessaires pour convaincre les copropriétaires de bien s'assurer.

Pour sécuriser votre activité, Verspieren vous propose depuis de nombreuses années un contrat complet, d'un usage simple et efficace, le contrat Multitravaux.

Ce produit vous apporte une solution complète d'assurance pour tous les travaux de rénovation ou réhabilitation. Sans une couverture large des risques, vous seriez en grande difficulté pour indemniser correctement vos copropriétaires et vos rapports avec ces derniers se dégraderaient rapidement.

Pour preuve de son utilité, c'est le nombre significatif de sinistres que nous recevons et que nous indemnisons. Il peut s'agir de dégâts spectaculaires, en cours de chantier par exemple, comme l'effondrement d'une charpente, ou de désordres sur un mur mitoyen suite au percement d'un mur porteur, le remplacement d'un linteau qui après réception, s'affaisse et occasionne le voilage d'une fenêtre.

Dans ces conditions, ce ne sont plus des petits travaux mais des sinistres importants, qui occasionnent pour vous, si vous ne les avez pas fait assurer, non seulement une perte de temps et de notoriété mais surtout une perte financière, alors que le montant et la nature initiale des travaux paraissaient totalement anodins.

Les copropriétaires sont rarement prêts pour faire exécuter des travaux, et ce pour des raisons d'économie à court terme. Ils essaient d'échapper encore et toujours (ce qui est normal) à leurs obligations, aussi bien pour missionner un maître d'œuvre, que pour choisir une entreprise qualifiée ou plus encore de souscrire une assurance dommages ouvrage (toujours trop chère à leurs yeux).

Cependant, ils oublient, volontairement ou non, que la garantie dure 10 ans, que la prime se règle en une fois et que la moindre expertise en cas de sinistre coûte au minimum 600 euros (hors gestion du sinistre lui même).

→ **Vous avez besoin, plus que jamais, d'un partenaire à la hauteur de vos exigences, qui vous apporte une écoute attentive, et des réponses adaptées à vos besoins. N'hésitez pas à nous contacter.**



### Ne relèvent pas de désordres de nature décennale :

Les dysfonctionnements du système de chauffage rapportés par des attestations rédigées sur un modèle unique ne comportant aucune précision circonstanciée, ne sont pas suffisants à caractériser l'impropriété à destination de l'immeuble (*CAA Bordeaux 5 mars 2009, n°07BX02376*).

Des tâches noirâtres sur la façade d'un immeuble n'affectant que «la fonction décorative» de ces façades sans altérer l'imperméabilité du revêtement de peinture, ne relèvent ni de la garantie décennale, ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun dès lors que l'entrepreneur a commis une faute d'exécution (*CABordeaux 1<sup>ère</sup> B 11 décembre 2006, Juris-Data n° 2006-326844*).

Les désordres apparents à la réception qui ont donné lieu à des réserves ne sont pas couverts par l'assurance décennale (*Cour de cassation 3<sup>e</sup> civ. 27 janvier 2010, pourvoi n°08-20938*).

Toutefois, les désordres apparents peuvent être soumis à la décennale si, malgré les réserves, ils ne se révèlent que postérieurement dans leur ampleur et leur conséquence.



# Les garanties complémentaires du contrat Multitravaux : des inconnues à découvrir

Votre contrat Multitravaux comporte plusieurs garanties « packagées » pour une meilleure couverture pendant et après travaux : des garanties dommages ouvrage, constructeur non réalisateur, tous risques chantier et responsabilité civile maître d'ouvrage.

Dans le cadre du contrat Multitravaux, vous êtes amenés à nous déclarer des sinistres le plus souvent au titre de la seule garantie obligatoire dommages ouvrage.

Or, votre contrat comporte d'autres garanties *complémentaires* tant au niveau de la couverture du volet tous risques chantier (désordres en cours de chantier) que de la dommages ouvrage, de la responsabilité civile maître d'ouvrage et de la responsabilité civile des constructeurs non réalisateurs.

Ces garanties complémentaires ont pour noms : dommages subis par les éléments d'équipement, dommages immatériels survenus après réception et dommages subis par les existants.

Elles ne sont pas obligatoires par définition, mais pour pallier toutes les éventualités et pour vous offrir des *garanties complètes*, nous les avons intégrées à votre contrat Multitravaux.

Toutefois, le montant des garanties reste plafonné à un pourcentage du coût des travaux et assorti éventuellement d'une franchise.

## Garanties complémentaires au titre du volet tous risques chantier et responsabilité civile maître d'ouvrage

### Dommages aux existants

20% du coût des travaux neufs sans pouvoir dépasser 150 000 euros (franchise de 500 euros).

### Responsabilité civile maître d'ouvrage

3 000 000 euros en dommages corporels et 150 000 euros en dommages matériels et immatériels (franchise de 500 euros).

## Garanties complémentaires au titre du volet dommages ouvrage et de responsabilité des constructeurs non réalisateurs

### Garantie des dommages subis par les éléments d'équipement

25% du coût des travaux neufs avec un maximum de 38 000 euros (franchise de 1 500 euros).

### Garantie des dommages immatériels survenus après réception

10% du coût des travaux neufs avec un maximum de 76 000 euros (franchise de 1 500 euros).

### Garantie des dommages subis par les existants

20% du coût des travaux neufs avec un maximum de 150 000 euros (franchise 1 500 euros).

Ces garanties ne sont pas toujours faciles à appréhender quant à leur application, mais nous restons à votre écoute et à votre entière disposition pour vous assister dans vos déclarations de sinistre.

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, Aurélie Merlin et Gilles Tual.  
Coordination :  
Marina Corso, Stéphanie Contesse  
et Antoine Blanc.

 **VERSPIEREN**  
COURTIER EN ASSURANCES