

# CONSTRUISONS

La lettre Assurance des professionnels de l'Immobilier et du Bâtiment

JANVIER 2015

## Édito

Toutes les équipes Construction de Verspieren vous présentent leurs meilleurs vœux de réussite et de bonheur pour cette nouvelle année. Pour bien commencer 2015, nous maintenons notre envie de toujours mieux vous renseigner et vous conseiller sur les évolutions juridiques et assurantielles liées à l'acte de construire.

La loi sur la transition énergétique bouleverse les habitudes des entreprises du

BTP et des maîtres d'ouvrages et logiquement l'assurance construction, il nous a donc semblé important de vous faire un point d'actualité sur les discussions parlementaires en cours.

Nous vous apportons également des éclairages sur la dernière jurisprudence de la cour de cassation en matière d'isolation phonique ainsi que sur la complexité du devoir de conseil des entreprises.

Enfin, pour rassurer vos clients et augmenter les ventes des constructeurs de logements, nous vous présentons les contours et l'intérêt de la garantie revente mise en place par Verspieren.

Bonne lecture et bon chantier 2015 à tous.

Vincent Couturier

03 20 45 33 92

vcouturier@verspieren.com



## DÉVELOPPEMENT DURABLE

# Performance énergétique et décennale

L'Assemblée nationale a adopté mardi 14 octobre 2014, en première lecture, le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte.

Le texte, qui sera prochainement examiné par le Sénat, contient en l'état deux amendements affectant la responsabilité des constructeurs en cas de défaut de performance énergétique.

**Le premier limite le champ de la responsabilité décennale dans le Code de la construction et de l'habitation :**

« En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du Code civil reproduit au présent article, ne peut être retenue sauf en cas de défauts avérés liés aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement, conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et

*jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant pas l'utilisation de l'ouvrage à un coût raisonnable ».*

Ce texte donne des gages aux assureurs en écartant les abus de contentieux basés sur une surconsommation énergétique non liée à des défauts avérés. Il responsabilise également les constructeurs en rappelant que la loi Spinetta motive l'impropriété à destination sur des fondements liés aux qualités intrinsèques du bâtiment. Toutefois, les termes « coût raisonnable », « usage ou entretien approprié » laissent une place importante à l'interprétation des juges.

**L'autre amendement concerne la rénovation et complète l'article 1792 du Code civil d'un alinéa ainsi rédigé :**

« Tout constructeur d'un ouvrage de rénovation énergétique est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, du respect de la réglementation thermique en vigueur ».

Cet amendement vise exclusivement les opérations de rénovation énergétique et

fait donc référence à la réglementation thermique « existant » dont les mesures varient selon l'importance des travaux : rénovation globale ou par élément. Dans ce dernier cas, la notion d'ouvrage fera l'objet de nombreux débats. De plus, les conséquences du dommage n'étant pas visées par le texte, la simple non-conformité sans désordre engagerait la responsabilité des intervenants sans constat d'une impropriété à destination.

Ainsi rédigés, les deux amendements visent indistinctement des travaux de nature différente et engagent la responsabilité décennale sur des fondements variables. On peut donc supposer que les débats qui se tiendront au Sénat aboutiront à réviser ces textes en faveur d'un meilleur équilibre.

Florent Chatelain

01 49 64 14 98

fchatelain@verspieren.com



## Nous y étions

Verspieren a participé à la 13<sup>e</sup> édition du SIMI, les 3, 4 et 5 décembre derniers au Palais des Congrès de Paris pendant laquelle la filière de l'immobilier d'entreprise a clairement mis en avant sa dynamique. Nous avons eu l'occasion de venir à votre rencontre et d'échanger sur vos besoins en assurances dans une ambiance conviviale.

Toute l'équipe Construction, Immobilier et Développement durable se tient à votre disposition.

## Agenda

### 25<sup>e</sup> Journées Professionnelles de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

28 et 29 janvier 2015

Palais des Congrès de Paris (Porte Maillot)

### Salon de la Nouvelle Ville – Association des Maires d'Île de France

14 au 16 avril 2015

Parc Floral de Paris

## Contacts

**Antoine Blanc**  
01 49 64 47 61  
ablanc@verspieren.com

**Nathalie Grégoire**  
03 20 45 76 05  
nregoire@verspieren.com

# Les désordres d'isolation phonique

En 2014, la Cour de Cassation s'est de nouveau prononcée sur le sort de ces désordres, par rapport à la garantie décennale, l'occasion de résumer quelques règles sans être exhaustif.

## Le régime du Code de la construction et de l'habitation

Nous ne développerons pas les articles, décrets et arrêtés relatifs à l'isolation phonique en elle-même mais rappelons qu'en matière de responsabilité, l'article L. 111-11 dispose que : « les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. » Il pose pour principe que les travaux de nature à satisfaire ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement.

Parallèlement, il dispose que les vendeurs et promoteurs immobiliers sont garants envers le premier occupant de chaque logement de la conformité à ces exigences pendant un an. Cette durée a été modifiée en 1992 pour être calquée sur celle du parfait achèvement. Néanmoins, le point de départ de cette disposition est la prise de possession alors que celui au titre du parfait achèvement se décompte à partir de la réception. Depuis 2010, le dernier alinéa du texte fait référence à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique. Celle-ci est notamment définie à l'article R. 111-4-2 du Code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 27 novembre 2012 ; un guide sur ce point a d'ailleurs été publié en janvier 2014.

## L'application de la décennale

La question était de savoir si ce nouvel article créé par la loi de 1978 était exclusif de la garantie décennale. Avant ce texte, la jurisprudence faisait application de

la garantie décennale aux défauts d'isolation phonique qui en réunissaient les conditions et trouvaient leur siège dans le « gros ouvrage ». Dans un arrêt de principe du 1<sup>er</sup> avril 1992, la Cour de Cassation a répondu par la négative en exprimant que « les désordres, qui provenaient d'un non-respect des prescriptions légales, étaient constitutifs d'un vice caché rendant les appartements impropres à leur destination. »

Sur ce point, tant les juges judiciaires que les juges administratifs sont enclins à faire application de l'article 1792 du Code civil pour les premiers et des principes s'inspirant de cet article, pour les seconds.

Cependant, si l'on peut retenir l'application de la décennale envers les constructeurs et assimilés, encore faut-il en satisfaire les exigences.

## La caractérisation du désordre de nature décennale

Le désordre phonique devrait, notamment, être caché et rendre l'ouvrage impropre à sa destination. Pour ne citer que quelques arrêts illustrant l'application de ces critères : la Cour de Cassation a pu, dans un arrêt du 10 octobre 2012, rappeler qu'une non-conformité aux prescriptions contractuelles en matière d'isolation phonique n'est pas de *facto* constitutive d'une impropriété à destination. De même, elle a rejeté un pourvoi, ce 8 juillet dernier, en approuvant une Cour d'appel qui avait estimé que les demandeurs « ne démontraient pas que les désordres d'isolation phonique et thermique rendaient les immeubles impropres à leur destination. »

Le 14 mars 2014, elle s'est prononcée de façon classique concernant l'article 1792 du Code civil en estimant qu'une

réserve sur l'acoustique lors de la réception, interdit l'application de la garantie décennale sur le désordre. Ceci étant dit, dans un autre arrêt important du 24 février 1993, elle avait pu affirmer au cas d'espèce que « les désordres rendaient l'ouvrage impropre à sa destination et que ce n'était qu'à l'usage, et non lors de la réception, que le vice affectant l'isolation phonique avait pu se révéler dans sa vraie nature, dans son ampleur et ses conséquences ».

Quid si les exigences réglementaires ou légales sont respectées ? Sur ce point, rappelons la position exprimée par l'assemblée plénière en date du 27 octobre 2006, dans laquelle elle approuvait une Cour d'appel qui avait reconnu le caractère décennal du désordre même si l'ouvrage respectait les exigences minimales requises en l'espèce.

Si le désordre est de nature décennale, la conséquence directe est la possibilité de mise en jeu des assurances obligatoires.

Cependant, ici, comme ailleurs, la problématique réside dans l'appréciation du degré d'atteinte subi.

## Conclusion

Au-delà des cas survolés ici, régime spécial et garantie décennale, il est important de rappeler qu'il existe en parallèle une possibilité d'action sur le fondement contractuel envers le promoteur immobilier et le vendeur. Les risques de mises en causes sont donc pluriels, ils sont liés à l'acteur visé mais aussi à la nature du désordre. Ainsi, les constructeurs et assimilés doivent prêter une oreille attentive à ce type de problème.

Arnaud Favorel  
03 20 45 33 53  
fafavorel@verspieren.com



# Immobilier en baisse ? La moins-value s'assure

Beaucoup l'avaient prédit, les tarifs de l'immobilier ont amorcé un mouvement à la baisse. C'est l'occasion de s'intéresser à la « garantie revente » que Verspieren vous propose.

Les constructeurs de maisons individuelles et les promoteurs immobiliers peuvent souscrire, pour le compte de leurs clients, une garantie revente, afin que ces derniers puissent être à l'abri d'une perte financière lors de la revente de leur bien immobilier en cas d'imprévu.

## Qu'est-ce qu'une garantie revente ?

Un achat immobilier est un acte important et engageant. La vie peut parfois réserver de mauvaises surprises et obliger des propriétaires à vendre précipitamment leur bien immobilier. La garantie revente couvre le risque de moins-value immobilière engendrée par l'urgence de la vente.

Les faits à l'origine de la vente urgente prise en charge par la garantie :

- décès ;
- invalidité ;
- licenciement économique (non économique en option) ;
- liquidation judiciaire (pour les TNS) ;
- mutation professionnelle ;
- divorce ;
- dissolution du PACS ;
- naissance multiple.



## Quel est le mécanisme de cette garantie ?

Si l'un des événements prévus ci-contre se produit, la garantie revente prend en charge la différence entre le prix d'achat et le prix de revente du bien, et ce, jusqu'à 20 % du prix d'achat, dans la limite de 50 000 euros. Chaque acheteur peut choisir les durées et les plafonds qu'il souhaite.

## Un atout pour les professionnels de l'immobilier

En offrant cette couverture à leurs clients, les constructeurs de maisons individuelles et les promoteurs favorisent l'engagement de leurs futurs propriétaires. C'est un moyen d'aide à la vente différenciant qui permet de rassurer leurs clients dans un contexte économique incertain. Cela sécurise leur investissement et leur assure de percevoir une indemnité conséquente en cas de moins-value immobilière.

## Les chiffres montrent un léger recul des prix de l'immobilier, notamment en Ile-de-France. N'est-ce qu'un début ?

Nous sommes entrés depuis quelque temps dans une période de grande incertitude. Les plus pessimistes prédisaient un crash immobilier. Il n'a pas eu lieu, et la baisse peut sembler modérée au regard de ces prédictions. Sur un an, le prix moyen du m<sup>2</sup> pour un appartement est en recul de 1,1 % à Paris, et en grande couronne, de -1,2 % à -2,4 %. Mais il faudrait être devin pour savoir si cette baisse va s'amplifier ou se stabiliser. Certains annoncent une chute de 30 % des prix en Ile-de-France, s'appuyant sur le décalage qui s'est creu-



sé au cours des dernières années entre l'évolution des prix de l'immobilier et des salaires.

## Y a-t-il des moyens pour l'acheteur de se protéger contre ce climat d'incertitude ?

Ce contexte rend notamment l'acheteur beaucoup plus vulnérable s'il est contraint de vendre rapidement un bien, par exemple en cas de divorce, de licenciement économique, de mutation professionnelle, ou même de naissances multiples... Néanmoins, Verspieren propose une assurance pour ces aléas : la garantie revente. Elle est distribuée auprès des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles, qui la proposent à tous leurs clients qui souhaitent acheter.

## Quelle est l'appétence des acheteurs pour ce type de produit ?

Depuis plusieurs mois, nous nous rendons compte que ce produit suscite un fort intérêt. La stagnation de l'immobilier se confirmant, il y a fort à parier que cette tendance se renforce.

Stéphane Grandchamp  
01 49 64 14 81  
sgrandchamp@verspieren.com



# Entrepreneurs : le conseil ne suffit plus

(Cour Cassation, 3<sup>e</sup> civ. 21 mai 2014)

Le secteur de la construction évolue sans cesse : des techniques de construction de plus en plus complexes, des normes réglementaires qui se multiplient... et le professionnel doit toujours plus de conseils.



Et pourtant, quel exercice difficile que de définir le devoir de conseil, création essentiellement jurisprudentielle. Au mieux, pouvons-nous nous hasarder à dire que le conseil doit avant tout décourager un non-sachant d'adopter une solution pouvant mettre à mal la pérennité d'un ouvrage.

Si la jurisprudence se veut abondante sur cette notion, elle n'en donne toutefois pas une définition précise, mais elle en délimite les contours.

Récemment, la Cour de Cassation nous rappelait encore que l'entrepreneur, avant tous travaux, doit renseigner le maître d'ouvrage sur leur faisabilité et sur l'utilité d'y procéder (Cass, 3<sup>e</sup> civ, 24 septembre 2013).

Les juges se montrent sévères avec les entrepreneurs. Le constat est ancien, le défaut de conseil étant devenu une voie d'indemnisation.

Pour autant, devons-nous comprendre que le professionnel doit être responsable de tous les choix du maître d'ouvrage, même les plus contestables ?

Sur cette question, nous pensions avoir quelques certitudes sur l'une des causes exonératoires de responsabilité de l'entreprise, à savoir la théorie d'acceptation des risques par le maître d'ouvrage.

En effet, il a régulièrement été admis que le maître d'ouvrage devait assumer une part de responsabilité pour avoir pris des risques en toute connaissance de cause, dès lors qu'il passait outre les réserves formulées par le constructeur. Bien entendu,

ces réserves se devaient d'être « précises, explicites et non équivoques sur l'amplitude et l'étendue des risques de désordres que présente la solution technique retenue » (CA Paris, 10 novembre 1999).

Trop maigres certitudes, ébranlées par la Haute Cour dans l'arrêt du 21 mai 2014 puisqu'a priori le conseil, même écrit, ne suffit plus à exonérer l'entrepreneur face à un maître d'ouvrage convaincu de la durabilité des travaux commandés bille-en-tête.

Ainsi, dans cette espèce, en suite de désordres d'infiltrations, les juges viennent-ils condamner le professionnel.

La décision, fondée sur l'article 1792 du Code civil – aurions-nous eu une décision différente si les désordres n'avaient pas été de nature décennale ? – énonce qu'il appartenait à l'entrepreneur, avisé, « de faire des travaux conformes aux règles de l'art » mais surtout « de refuser d'exécuter les travaux qu'[il] savait inefficaces ».

L'entrepreneur n'avait pourtant pas accepté de réaliser les travaux incriminés sans pi-

per mot. Il avait en effet informé par écrit de manière claire et précise son client de la nécessité de refaire totalement la toiture et de ce que les travaux souhaités par celui-ci seraient insuffisants.

Aussi, se pensait-il à l'abri de toute recherche de responsabilité en précisant que « le caractère vétuste général de la toiture empêch[ait] toute garantie de ces travaux. Le conseil du professionnel serait d'exécuter les travaux de manière définitive ».

En aparté, rappelons que le Code des assurances, en son article A. 243-1 réserve à l'entrepreneur assuré une déchéance de garantie en cas d'inobservation inexcusable des règles de l'art.

**La leçon est la suivante : l'entreprise ne peut se contenter d'alerter par écrit son client de l'insuffisance des travaux commandés ; elle se doit également de refuser de les exécuter dès lors qu'elle les sait inefficaces. En d'autres termes, le conseil ne suffit plus.**

S'il n'y a jamais trop de conseils à donner, devons-nous conclure qu'il faut savoir parfois refuser un marché... Ou dans un contexte conjoncturel difficile, quand logique économique et logique juridique se heurtent à nouveau...

Nicolas Cavalier-Caron  
03 20 45 33 89

[ncavaliercaron@verspieren.com](mailto:ncavaliercaron@verspieren.com)



## Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter.

**VERSPIEREN – Siège social**  
Département Construction  
1, avenue François-Mitterrand  
59290 Wasquehal

Tél. : 03 20 45 76 05  
Fax : 03 20 45 33 90  
E-mail : [ngregoire@verspieren.com](mailto:ngregoire@verspieren.com)

**VERSPIEREN – Saint-Denis**  
Département Construction  
8, avenue du Stade de France  
93210 Saint-Denis

Tél. : 01 49 64 47 61  
Fax : 01 49 64 13 45  
E-mail : [ablanc@verspieren.com](mailto:ablanc@verspieren.com)