

LA LETTRE MULTITRAVAUX®

ÉDITO

Une actualité éclectique

Le 15 juin dernier, la Cour de cassation a rendu un arrêt qui fera date. Cette décision concerne la réalisation ou l'installation d'éléments d'équipement sur des ouvrages préexistants. La cour affirme que « les désordres affectant les éléments d'équipement dissociables ou non, d'origine ou installés sur existants, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination ».

Si en l'espèce le litige portait sur la pose d'une pompe à chaleur sur un ouvrage préexistant, qu'en sera-t-il lorsque la copropriété représentée par son syndic, l'administrateur de biens ou tout autre maître d'ouvrage feront des travaux de modernisation comme le remplacement de la chaudière collective, la réfection de l'électricité, de la VMC ? Dans la logique de cette nouvelle jurisprudence, ces éléments d'équipement dissociables, relèveront de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendront l'ouvrage impropre à sa destination.

Il y a donc obligation de souscrire aux assurances décennales tant pour les entreprises qui ont installées les équipements, que pour le maître d'ouvrage qui doit s'assurer en Dommages ouvrage. Cette assurance obéit à un seul objectif : la protection du propriétaire de l'ouvrage, objet des désordres et la nécessité d'une réparation rapide.

Nous rappellerons que le non-respect de cette obligation d'assurance peut entraîner des sanctions pénales et civiles et qu'il appartient au professionnel de l'immobilier de la faire souscrire.

Nous aborderons donc dans notre nouvelle parution tous ces sujets d'actualité.

Bonne lecture !

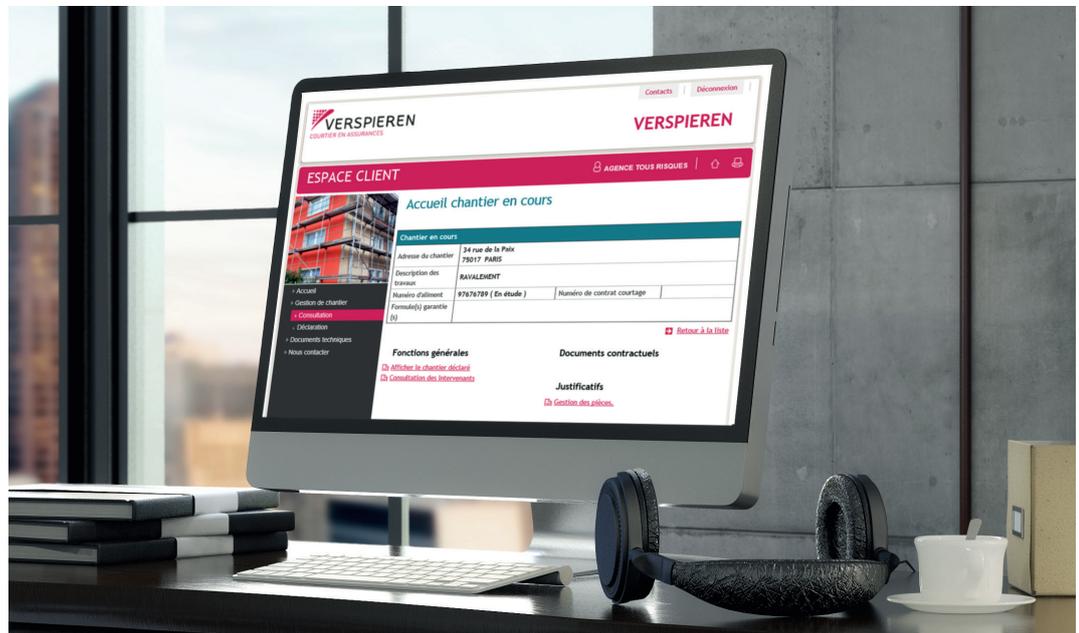


Gilles Tual

01 49 64 11 59

gtual@verspieren.com

ASSURPRO : UN SITE DÉDIÉ À VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE



Le site extranet Verspieren vous offre désormais la possibilité de souscrire intégralement vos déclarations de chantiers Multitravaux® en ligne, en seulement quelques minutes !

Des démarches simplifiées, une souscription rapide, un parcours simple et entièrement sécurisé et surtout un délai de réponse très rapide.



Connectez-vous sur le site : <https://assurpro.verspieren.com>

Notre équipe est à votre disposition pour répondre à vos questions ou pour vous adresser vos codes d'accès et le guide utilisateur.

Avec cette solution, n'hésitez plus ! Combinez un gain de temps et simplifiez vos démarches !

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

ASSURANCE DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT INSTALLÉS SUR L'EXISTANT : UNE BONNE NOUVELLE POUR LES MAÎTRES D'OUVRAGE

« Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ».

C'est par ces mots que la Cour de cassation vient de modifier sa jurisprudence relative aux sinistres affectant des travaux sur les existants (cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° D 16-19.640).

On savait déjà qu'en cas de sinistre portant atteinte à la destination de l'ouvrage, la notion d'élément d'équipement était sans portée s'agissant de la mise en œuvre de la garantie décennale, lorsque ledit élément d'équipement a été installé en même temps que l'ouvrage.

Par exemple, la panne du système de chauffage d'origine est prise en garantie sans difficulté dès lors que cette panne rend l'ouvrage impropre à destination.

En revanche, la question se posait avec plus de difficulté lorsque cette même panne venait d'un équipement posé postérieurement aux travaux d'origine (ex : changement de chaudière).

La jurisprudence considérait en effet jusqu'à présent qu'il n'était pas possible d'appliquer le régime décennal tant que les travaux ne constituaient pas en eux-mêmes un « ouvrage » indépendant.

Or, la notion d'ouvrage étant particulièrement évolutive et complexe, il en résultait une situation peu avantageuse pour le maître d'ouvrage, tenu de s'assurer en Dommages ouvrage (DO) mais ne sachant jamais avec certitude si ces travaux pouvaient constituer en eux-mêmes un « ouvrage ».

C'est cette difficulté que pourrait avoir réglé la Cour de cassation avec son arrêt du 15 juin 2017.

En l'espèce, le sinistre affectait une pompe à chaleur air-eau installée postérieurement à la construction d'une maison individuelle. La cour d'appel de Douai rejetait logiquement les demandes en retenant que les éléments d'équipement bénéficiaient de la garantie décennale sont ceux qui ont été installés au moment de la réalisation de l'ouvrage.

Contre toute attente, la Cour de cassation a cassé cet arrêt en faisant primer la notion de désordre sur celle d'ouvrage : dès lors qu'un désordre sur un élément d'équipement rend l'ensemble de l'ouvrage impropre à destination, il génère une action en responsabilité décennale, sans considération de la date ou de la nature des travaux. Dès lors, plus besoin de se perdre en conjecture pour savoir si les futurs travaux d'équipement sur existant sont constitutifs d'un « ouvrage » ou non et doivent être assurés. Le simple risque qu'ils engendrent des désordres rendant l'ouvrage dans son ensemble impropre à destination permettra désormais de souscrire une assurance Dommages ouvrage.

Ce revirement de jurisprudence est récent mais peut être considéré comme solide, car il vient d'être confirmé en tout point par un arrêt rendu par la troisième Chambre civile en date du 14 septembre 2017, concernant cette fois-ci un insert de cheminée (cass. civ. 3^e 14 septembre 2017 pourvoi n° 16-17.323 arrêt n°897).

Il s'agit là d'une excellente nouvelle pour les maîtres d'ouvrages qui pourront bénéficier des avantages de ce type de police même pour des travaux de faible ampleur. Rappelons en effet que l'assurance Dommages ouvrage préfinance la réparation des désordres de nature décennale en dehors de toute recherche de responsabilité, et permet ainsi au maître d'ouvrage de faire de considérables gains de temps, d'argent et d'énergie en cas de sinistre.



N'hésitez plus à souscrire des contrats Dommages ouvrage pour les travaux de remplacement des éléments d'équipement essentiels à la vie de l'immeuble tels que chaudières, ascenseurs, ou centrales de climatisation. Contactez-nous pour bénéficier de ces garanties et souscrire en toute simplicité.

Jérôme Lassus-Sampré
01 49 64 10 40
jlassus-sampre@verspieren.com

L'INDEMNITÉ DE L'ASSUREUR DOMMAGES OUVRAGE DOIT ÊTRE AFFECTÉE À LA RÉPARATION DE L'OUVRAGE

L'assurance Dommages ouvrage est un produit d'assurance particulier, dont l'indemnisation se limite à la **réparation effective** du dommage garanti. En cela l'assurance Dommages ouvrage est une exception au principe de libre disposition de l'indemnisation versée par l'assureur après un sinistre.

Ce principe a déjà été énoncé par **deux arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 17 décembre 2003**.

D'une part l'arrêt n° 02-19034 qui se prononce en l'absence de réparation du maître d'ouvrage.

La Cour de cassation, visant l'article L. 242 - 1 du Code des assurances, a censuré l'arrêt de la Cour d'appel au motif que les textes relatifs à l'assurance Dommages ouvrage instituent une procédure spécifique de préfinancement des travaux de réparation, rendant obligatoire l'affectation de l'indemnité perçue à la réparation des désordres.

Et d'autre part, l'arrêt n° 07-17608, alors que les réparations ont été effectuées, les juges ont confirmé l'arrêt de la cour d'appel et admis le bien-fondé de l'action en remboursement de l'assureur Dommages ouvrage, par la simple référence au principe indemnitaire : nul ne peut s'enrichir à l'occasion d'un sinistre.

Tout à fait récemment, l'arrêt de la **3^e chambre civile du 4 mai 2016 n° 14-19804** vient entériner définitivement ce principe.

En effet, cette nouvelle décision rappelle l'obligation d'affecter l'indemnité versée par l'assureur DO à la réparation des travaux. Mais aussi, fixe les règles d'attribution de la charge de la preuve en cas d'action exercée par l'assureur en restitution du trop versé.

La 3^e chambre civile considère qu'il incombe aux assurés d'apporter la preuve qu'ils « *avaient réalisé les travaux nécessaires à la réparation des dommages et d'établir quel en avait été le coût* ».

À noter que cet arrêt sera publié au Bulletin des arrêts de la cour, ce qui marque l'importance de ce sujet pour la juridiction suprême.



CONCRÈTEMENT CELA SIGNIFIE

En qualité de professionnels, maîtres d'ouvrage ou syndics de copropriété, veillez à affecter la totalité des fonds reçus à titre d'indemnité versée par l'assureur DO à la réparation du sinistre, à peine de restitution à l'assureur.

Gardez les factures acquittées à la suite des travaux de réparations.

Effectuez les travaux selon les préconisations techniques de l'expert (si les travaux sont mal faits ou insatisfaisants, vous pourrez de nouveau agir contre l'assureur DO).

Ne réalisez pas d'autres travaux, car il sera alors à craindre qu'en cas de difficultés, l'assureur DO décline toute garantie, puisque cela ne sera pas les préconisations techniques indemnisées qui auront été suivies.

N'envisagez pas d'effectuer d'autres travaux, plus simples et voir moins chers que ceux préconisés par l'assureur.

Il est à noter que l'assureur Dommages ouvrage doit préfinancer une réparation pérenne et efficace (3^e chambre civile arrêt du 22 juin 2011 n° 10 16308).

Article L. 242-1 du Code des assurances

« Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ».

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

LA NÉCESSITÉ DE SOUSCRIRE L'ASSURANCE DO POUR VOUS PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER ET LES AVANTAGES POUR VOS COPROPRIÉTAIRES

1. Vous répondez à l'obligation d'assurance - loi Spinetta du 4 janvier 1978 instaurant une double obligation d'assurance :
La responsabilité décennale des entreprises à l'égard du maître d'ouvrage et d'assurance Dommages ouvrage souscrite par ce même maître d'ouvrage.

2. Vous sécurisez les copropriétés que vous gérez en proposant une solution d'assurance complète garantissant les travaux en cours de chantier et après réception.

3. Si vos copropriétaires refusent la souscription d'une assurance Dommages ouvrage que se passera-t-il en cas de sinistre ?
- les frais de procédure et d'expertise sont à la charge de la copropriété ;
- le chantier sera arrêté pendant toute la période de procédure (période pouvant durer plusieurs mois) ;
- risque d'aggravation du désordre durant la période.

L'assurance Dommages ouvrage (DO) permet une réparation rapide des travaux et sans attendre qu'un tribunal se soit prononcé sur la responsabilité de l'entreprise intervenue.
Rappel : procédure coûteuse qui peut durer plusieurs années si vous êtes en droit commun.

Autre atout majeur de l'assurance DO, elle jouera même si l'entreprise a cessé son activité ou déposé le bilan durant les 10 ans.

4. Si les copropriétaires vous opposent la décennale de l'entrepreneur faisant double emploi.

L'assurance décennale et l'assurance DO sont deux assurances distinctes et complémentaires.

L'assurance décennale est souscrite par l'entreprise pour son activité professionnelle, elle fait partie des garanties légales de la construction.

L'assurance DO est souscrite par le maître d'ouvrage soit le syndic pour le compte de la copropriété, et est liée à l'ouvrage (bâtiment) et garantie le pré-financement du sinistre de nature décennale pour lequel l'entreprise est assurée.

Si l'assurance DO n'est pas souscrite pour engager une procédure et tenter d'obtenir réparation, la copropriété devra :

- adresser une lettre recommandée à l'entreprise et son assureur ;
- un régleur d'assureur est mandaté par la compagnie d'assurance de l'entrepreneur pour constater les désordres.

Attention le régleur d'assurance n'est pas un allié objectif pour le maître d'ouvrage (la copropriété) et ce dernier aura besoin de se faire assister par un expert d'assurance pour défendre son dossier face à la compagnie (frais importants)

5. Si une vente d'appartement a lieu dans les dix ans et que la copropriété a refusé la souscription d'une assurance DO pour des travaux relevant de l'obligation d'assurance au sens de la loi Spinetta, le notaire est en droit de refuser une vente pour non-respect des obligations légales.

LES + DE LA SOLUTION VERSPIEREN

- + **Des garanties spécifiques étudiées et adaptées à chaque chantier (DO-CNR/TRC-RCMO).**
- + **Des extensions de garanties innovantes comme :**
 - acceptation des souscriptions tardives sans surprime ;
 - extension de la garantie de bon fonctionnement aux dommages affectant les éléments inertes (peinture, moquette, parquet) ;
 - inclusion d'une garantie CNR lorsque vous intervenez directement sur des chantiers.
- + **Une souscription simplifiée grâce à une délégation de gestion complète (souscription et sinistre) délivrée par l'assureur AXA.**
- + **Des réunions d'informations et des formations dispensées aux gestionnaires de copropriétés.**
- + **Une optimisation des dossiers sinistre :**
 - prise de position immédiate, sans expertise, pour les sinistres inférieurs à 1800€ ;
 - missionnement du cabinet d'expertise de votre choix.
- + **Un extranet dédié pour déclarer vos chantiers et suivre la gestion de votre chantier** (avenant, PV, appel de prime, documents contractuels...).

<https://assurpro.verspieren.com>

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

 **VERSPIEREN**
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 : Gilles Tual
Comité de rédaction : Gilles Tual, Jérôme Lassus-Sampre,
Catherine Jachet, Aurélien Merlin.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

