

# CONSTRUISONS

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

[construction.verspieren.com](http://construction.verspieren.com)

## Édito

Chères lectrices,  
chers lecteurs,

Cela fait maintenant plus d'un an que nous traversons une crise sanitaire inédite impactant tous les secteurs d'activités, notamment l'immobilier et la construction : arrêt de chantiers, retard dans l'instruction des permis, pénurie de certains matériaux, crise dans l'immobilier tertiaire liée au développement du télétravail, ... Toutefois la profession - et ses représentants - a su faire face à chaque nouvelle embûche, faisant preuve de réactivité, de solidarité et d'agilité.

Depuis mars 2020, les équipes Construction de VERSPIEREN se mobilisent et innovent chaque jour pour vous permettre de poursuivre votre activité aussi sereinement que possible.

Dans cette nouvelle édition de la lettre Construisons, nous abordons des sujets essentiels pour vous permettre d'être prêts pour la reprise économique : les bons réflexes lorsque l'on construit à l'étranger, la nouvelle jurisprudence et les conditions de l'intégration de vos frais de souscription d'assurance dommages ouvrage au moment de l'indemnisation sinistre. Nous

vous faisons aussi découvrir notre Extranet SIEL vous permettant de gérer plus facilement vos sinistres au quotidien.

Toutes les équipes construction sont à votre écoute.

Bonne lecture,

**Emmanuel HAMON**

Directeur Commercial

01 49 64 11 71

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



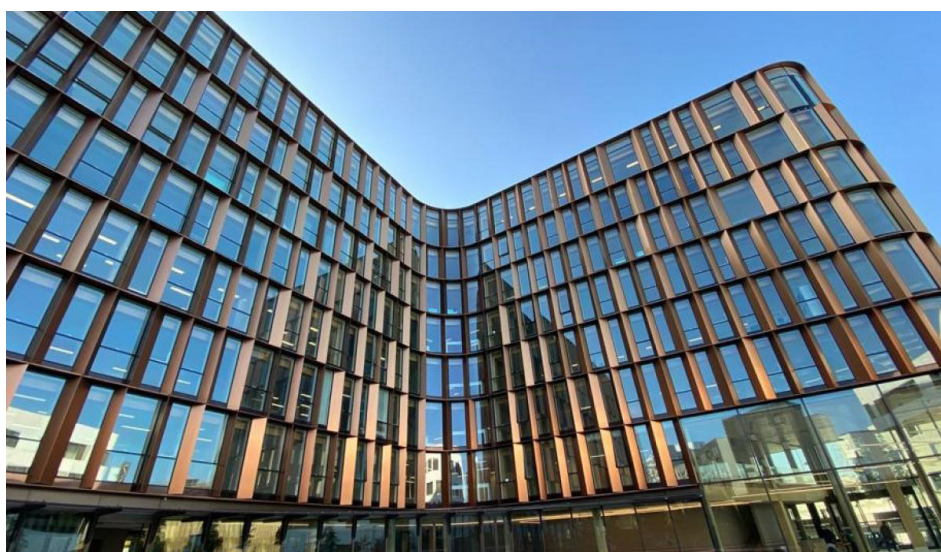
## DÉMÉNAGEMENT

### Verspieren s'installe au Curve

Verspieren s'installe au Curve, un bâtiment innovant et respectueux de l'environnement, au sein de l'écoquartier de la Plaine-Saint-Denis. Depuis le 29 mars dernier, les 320 collaborateurs franciliens de VERSPIEREN ont une nouvelle adresse au cœur, du futur hub de transport majeur, du Grand Paris.

Avec ces 6 000m<sup>2</sup> de bureaux situés aux deux derniers étages du bâtiment, nous serons à même de mieux vous accueillir. Les collaborateurs bénéficieront quant à eux, d'une meilleure qualité de vie au travail. En effet, ce sont près de 24 000m<sup>2</sup> d'espaces collaboratifs - soit un étage entier - réservés aux services avec des jardins, un business center, un espace bar et un centre de fitness.

Au plaisir de vous recevoir prochainement.



# Responsabilité décennale : la possible intégration des frais de souscription de l'assurance dommages ouvrage dans l'indemnisation



**Rendu le 21 janvier dernier par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, l'arrêt 19-16.434 a fait couler un peu d'encre chez les commentateurs.**

**La lettre Construisons est l'occasion de revenir ensemble sur cette affaire et sa portée, s'agissant, à notre connaissance, du premier arrêt relatif à cette question.**

Dans les faits, un particulier architecte a confié la maîtrise d'œuvre d'un projet de rénovation et d'extension d'une maison d'habitation à son époux de l'époque également architecte.

**Les travaux ont été divisés en lots :**

- Les lots gros œuvre, carrelage, maçonnerie extérieure et doublages intérieurs dans l'ancien ont été confiés par ce dernier à un premier professionnel.
- Les lots charpente, couverture, isolation sous charpente, parquet et étanchéité à un second.
- Le lot plomberie et chauffage à un troisième.

Par suite de divers désordres et après expertise judiciaire et contentieux, nous sommes face à l'arrêt de la Haute Cour. En l'espèce, celle-ci a eu à se prononcer sur plusieurs questions relatives notamment à la récusation de l'expert, au défaut de conseil de l'architecte...

Mais pour ce qui nous intéresse aujourd'hui, le pourvoi portait sur le rejet par la Cour d'appel de la demande d'indemnisation du montant de l'assurance dommages ouvrage et des frais de mission de maîtrise d'œuvre nécessaires à la réalisation des travaux de reprise des désordres litigieux au regard de la responsabilité décennale.

À ce titre, la requérante évoquait que « la victime doit être indemnisée de toutes les dépenses qu'elle doit effectuer pour remédier à son dommage ». La Cour d'appel a, quant à elle, rejeté ses demandes à défaut de preuve de la souscription d'une assurance dommages ouvrage et du paiement des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Il y a donc pour la requérante une différence entre la question de la réparation du préjudice constitué par l'ensemble des sommes à régler pour remédier aux désordres et l'indemnisation du remboursement des frais exposés dans la réalisation des travaux initiaux. Au visa de l'article 1792 du Code civil, et donc de la responsabilité décennale, la Cour de cassation considère que l'arrêt d'appel a privé sa décision de base légale en rejetant la demande par des « motifs impropres à exclure l'indemnisation du coût de l'assurance dommages ouvrage et des frais de maîtrise d'œuvre afférents aux travaux de reprise ». En mettant de côté la question des frais de maîtrise d'œuvre, cet arrêt paraît dès lors, du

point de vue de l'équité, très protecteur des maîtres d'ouvrage qui pourraient solliciter l'indemnisation d'une assurance dommages ouvrage, bien que non souscrite pour les travaux d'origine, au titre de la responsabilité décennale.

Il interroge donc le principe de réparation intégrale du préjudice et d'un point de vue assurance l'intégration de préjudice immatériels dans le cadre de la responsabilité décennale pure.

En effet, si l'arrêt est rendu au visa de la responsabilité décennale, rappelons que les clauses types régissant les polices RCD<sup>1</sup> prévoient au titre de la nature de la garantie que « Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent Code, lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux de construction, et dans les limites de cette responsabilité. Les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires. »

La question n'est pas neutre, car elle soulève celle de la couverture des dommages immatériels sur les volets RC des contrats et donc l'éventuelle succession d'assureurs, plafond de garantie etc...

Rappelons ici, que l'espèce traite de la responsabilité décennale au sens de 1792, mais que les arrêts concernant l'application des clauses types aux préjudices immatériels<sup>2</sup> opèrent bien la distinction entre la réparation des dommages matériels au titre de la garantie obligatoire et la réparation des préjudices immatériels.

## JURISPRUDENCE

Rappelons également que la souscription de l'assurance dommages ouvrage, était bien obligatoire dans cette affaire dès le départ, y compris pour un particulier, même si nous sommes ici précisément dans un cas qui échappe à la sanction concernant le défaut d'assurance<sup>3</sup>.

Néanmoins, si les travaux de réparations constituent des ouvrages soumis à l'obligation d'assurance dommages ouvrage, la souscription d'une telle assurance, rendue nécessaire par ces travaux, constitue un préjudice indemnisable. Ici, c'est le principe de réparation intégrale du préjudice qui est en cause, et à ce titre, l'indemnisation doit permettre de replacer la victime dans l'état où elle se serait trouvée si le dommage n'était pas intervenu, selon l'expression consacrée.

Or, il est indéniable que la souscription d'une assurance dommages ouvrage couvrant lesdits travaux de réparation, s'ils

constituent un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance, participe de ce préjudice.

Au sujet de garantie catastrophe naturelle, la Cour de cassation avait pu faire un parallèle intéressant en estimant au sujet du coût de la souscription de l'assurance dommages ouvrage pour les travaux de réparation : « que la dépense correspondante n'était pas dissociable du coût des travaux et constituait un dommage direct indemnisable »<sup>4</sup>. Et cela même, alors que la cour d'appel avait retenu que seuls les dommages matériels subis par le bien assuré sont susceptibles d'être pris en charge par la garantie « catastrophe naturelle ».

Il convient de garder à l'esprit la motivation de l'arrêt à savoir que les motifs évoqués par la Cour d'appel ne sont pas de nature à écarter l'indemnisation de ces frais au titre de la responsabilité décennale. Ce qui ne signifie pas que ces frais font partie intégrante du préjudice de façon absolue

et qu'une autre argumentation ne sera pas accueillie plus favorablement. Enfin, l'arrêt n'est pas destiné à la publication.

Surveillons les prochaines décisions.

1 - Annexe I article A243-1 du Code des assurances.  
2 - Par exemple C.Cass., Civ. 3ème, 5 Décembre 2019, n° 18-20181 : « qu'en statuant ainsi, alors que l'assurance obligatoire de la responsabilité du constructeur, qui garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué, ne s'étend pas, sauf stipulations contraires, non invoquées en l'espèce, aux dommages immatériels, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

3 - Article L243-3 alinéa 2 du Code des assurances : Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

4 - C.Cass., Civ. 3ème, 8 avril 2009, 07-21.910 07-21.953, Publié au bulletin.

**Arnaud Favorel**

Chargé de clientèle

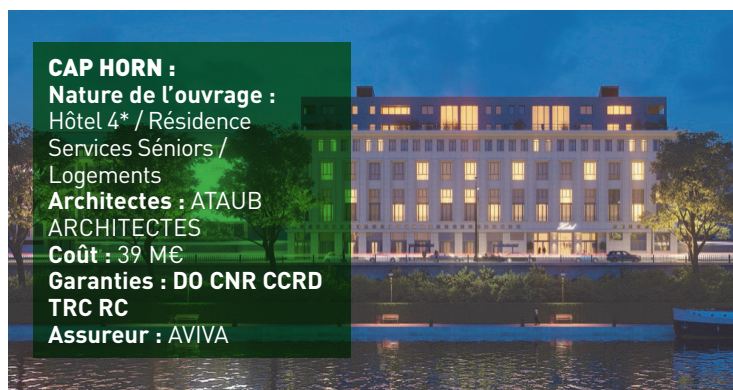
03 20 66 86 32

afavorel@verspieren.com



## RÉFÉRENCES DES GRANDS PROJETS

# Verspieren, partenaire de vos projets



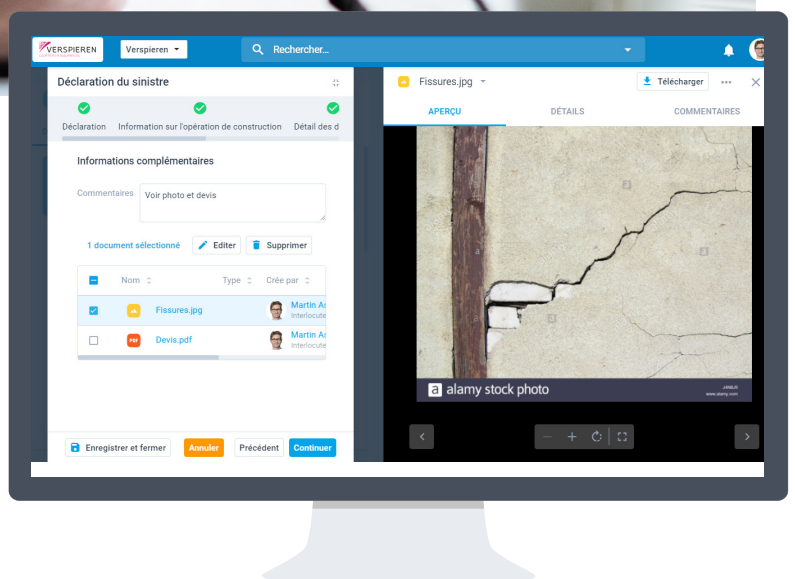
# Et vous, avez-vous votre accès à SIEL ?



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, VERSPIEREN offre à tous ses clients, professionnels de la construction, la possibilité de déclarer et de visualiser leurs dossiers sinistres en ligne, via la plateforme SIEL.

SIEL, c'est un moyen simple et rapide de nous alerter de vos sinistres, de consulter l'état d'avancement de vos dossiers, de prendre connaissance des pièces mises à disposition par votre gestionnaire (rapports d'expertise, positions des assureurs,...), de retrouver l'intégralité de nos échanges liés au sinistre.

**Nicolas Cavalier-Caron**  
 Directeur Adjoint Construction  
 03 20 45 33 89  
 ncavalierearon@verspieren.com



## Les avantages de l'Extranet SIEL pour nos clients

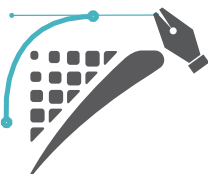


**100% en ligne,**  
 accessible 24h/24 7j/7



**Un gain de temps**  
 pour la déclaration  
 de vos sinistres  
 avec des étapes  
 prédéfinies

**Un portail personnalisé**  
 avec le logo de votre  
 société



**Mise à disposition**  
 de newsletters et fiches  
 pratiques sur l'assurance  
 construction



NB : En 2021 et en 2022, le département Construction poursuit la digitalisation de ses services. Après les sinistres, la souscription et la production ! L'outil est actuellement en cours de conception. Livraison de l'Extranet souscription/production prévue pour l'été 2022. À très vite !