



**SOS CONSO**

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Rénovation thermique et garantie décennale

arte délivrée par les chambres de commerce et d'industrie (CCI). Sur le site des CCI, vous pourrez vérifier le numéro fourni par le syndic, dans le fichier des professionnels de l'immobilier.

Il est en outre important de vérifier le nom de la caisse de garantie du syndic. Celle-ci permet aux copropriétaires de retrouver leurs fonds, en cas de faillite ou de détournement de fonds. Les grandes compagnies comme CEGC, Galian ou Socaf sont à privilégier. Pour que le syndic assume correctement sa mission, il faut que les gestionnaires ne soient pas surchargés par trop d'immeubles. Demandez-leur donc combien d'immeubles comprend le portefeuille du syndic et combien de gestionnaires sont présents.

Mieux vaut passer son chemin si un gestionnaire gère plus de quarante-cinq immeubles. « Dans certains groupes, les gestionnaires ont la charge de soixante immeubles, ils ne peuvent consacrer que quelques jours de travail par an à chaque copropriété, ce qui crée de vifs mécontentements », dénonce Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Dans ces syndicats, le turnover des gestionnaires est de surcroît souvent important et il est difficile de gérer correctement un immeuble dans ces conditions.

Il reste à examiner les tarifs. « En général, un bon syndic n'est pas le moins cher », note M. Bourriaud. Selon les chiffres de Syndicalur et de l'ARC, il faut compter entre 200 euros et 250 euros, par lot géré et par an, en région parisienne, et 150 euros ailleurs. Trouver un syndic est difficile pour les petites copropriétés de moins de dix lots, car elles n'intéressent pas les syndicats professionnels qui les jugent peu rentables. Dans ce cas, viser un syndic qui vient de créer son cabinet et monte sa clientèle peut être un bon calcul. ■

NATHALIE COULAUD

**L**es pouvoirs publics encouragent les particuliers à remplacer leurs chaudières à fioul par des pompes à chaleur ou des inserts. Pourtant, depuis le 21 mars, ceux qui s'y décident sont moins bien protégés par les assurances qu'auparavant. Cela résulte d'un revirement de jurisprudence de la Cour de cassation, opéré à l'occasion de l'affaire suivante.

En novembre 2012, une société installe un insert dans la cheminée de M. et M<sup>me</sup> X. Le 13 février 2013, un incendie ravage la maison. Les X sont indemnisés partiellement (142 610 euros) par leur assureur habitation, SwissLife. Ils réclament un complément (79 000 euros) à l'installateur, qui avait souscrit une assurance décennale (laquelle n'est pas plafonnée) auprès d'Axa. Celle-ci refuse de la faire jouer. Elle soutient qu'un insert posé dans une cheminée n'est qu'un « élément d'équipement sur l'existant » et non un « ouvrage », seul susceptible d'en bénéficier, aux termes de la loi. Elle conteste la jurisprudence par laquelle la Cour de cassation a, le 15 juin 2017, étendu le bénéfice de la garantie décennale aux éléments d'équipement sur l'existant.

La Cour a en effet jugé, à propos d'une pompe à chaleur tombée en panne, que « les désordres affectant les éléments d'équipement (...) relèvent de la responsabilité décennale quand ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ». Elle a confirmé cette position à propos d'un insert ayant provoqué un incendie. Les X saisissent la justice. Axa perd en première instance et en appel, mais, devant la Cour, sollicite un retour en arrière. Le parquet général lance alors une consultation (procédure rare) auprès des professionnels concernés. Les artisans ré-

### UN INSERT POSÉ DANS UNE CHEMINÉE N'EST PAS UN « OUVRAGE »

pondent que, depuis juin 2017, en dépit des sanctions pénales qu'ils encourrent, ils ne souscrivent pas plus d'assurances décennales qu'avant, car ça leur coûterait trop cher. Plutôt que de le déplorer, la Cour renonce à sa jurisprudence, en expliquant qu'elle « ne s'est pas traduite par une protection accrue des maîtres de l'ouvrage ». Elle casse l'arrêt d'appel et juge que, désormais, les éléments d'équipement sur l'existant relèveront de la « responsabilité contractuelle de droit commun » des installateurs. Or, celle-ci n'est pas soumise à une obligation d'assurance: les X, qui doivent revenir devant la justice, ignorent si leur installateur avait, souscrit une assurance de responsabilité civile et, si oui, quel était son plafond. De plus, l'assurance responsabilité civile ne couvre que les dégâts, pas les dysfonctionnements. Si la pompe à chaleur tombe en panne au bout de cinq ans, le maître d'ouvrage ne pourra pas obliger l'installateur à revenir: désormais, les maîtres d'ouvrage qui rénovent sont moins bien protégés que ceux qui construisent. Pour un même dommage. ■

zéro?

uvres en sont exclues

Nous vérifions aussi à quels autres prêts bonifiés le client est éligible, comme celui d'Action Logement ou de certaines banques », ajoute Cécile Roquelaure.

Ainsi, le Crédit agricole double le PTZ de l'Etat par un prêt à 0 % dans la limite de 20 000 euros. Le groupe BPCE est lui aussi très présent sur le sujet : les Banques populaires proposent jusqu'à 5 000 euros à 0 % dans la limite de deux fois le montant du prêt à taux zéro pour les moins de 35 ans éligibles au dispositif. Les Caisses d'épargne financent 20 000 euros à 0 % dans la limite de 10 % du montant du financement immobilier pour les moins de 35 ans, en complément d'un PTZ.

Il s'agit de faire feu de tout bois en accumulant les prêts aidés afin de réduire le montant du prêt complémentaire classique permettant de boucler l'opération. A noter, l'emprunteur ne rembourse pas immédiatement son PTZ. « Il bénéficie d'un différé pouvant aller de deux à dix ans selon ses revenus », précise Cécile Roquelaure, qui note que les emprunteurs situés dans la quatrième tranche de revenus nouvellement créée doivent, eux, rembourser immédiatement leur prêt. L'ancienne version du dispositif était plus généreuse puisque le différé allait de 5 à 15 ans.

Le différé constitue pourtant un avantage important car, pendant cette période, seul le prêt principal est remboursé. « Celui-ci est donc amorti plus rapidement, ce qui permet de réduire le coût total du crédit », précise Samuel Massieu, responsable des partenariats bancaires pour Capi pour les régions Grand Ouest et Grand Est. Le PTZ est donc doublement gagnant pour ses bénéficiaires : « Non seulement il n'y a pas d'intérêt à régler, mais en plus cela permet de réduire le coût total du prêt classique complémentaire », confirme Ludovic Huzieux chez Artémis courtage. ■

AGNÈS LAMBERT



## SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

# Dame de compagnie et lien de subordination

Une personne se trouve-t-elle dans une relation de travail salariée avec une autre parce qu'elle lui fait ses courses et qu'elle est présentée aux tiers comme sa « dame de compagnie » ? Telle est la question que pose l'affaire suivante. En janvier 2013, M<sup>me</sup> X, sexagénaire, est mise en relation avec les époux Y, octogénaires lourdement handicapés, qui cherchent, en plus de leurs aides de jour, une personne acceptant de dormir chez eux, en échange du couvert. M<sup>me</sup> X s'installe à leur domicile jusqu'à ce que, en mars 2014, M. Y lui reproche de lui avoir fait acheter une voiture, 4 800 euros, et d'avoir profité de la procuration sur son compte. Elle part avec la voiture. En juin 2014, il porte plainte contre elle pour abus de faiblesse.

Elle est placée en garde à vue et poursuivie. Deux ans plus tard, elle sera relaxée. Mais, sur les conseils d'une avocate, elle saisit une juridiction prud'homale pour faire juger qu'elle a été, pendant quinze mois, salariée à temps complet, selon un contrat de travail verbal ; puis qu'elle a été licenciée sans cause réelle et sérieuse. La cour d'appel de Nîmes lui donne raison, au vu des déclarations que M. Y a faites à la

### L'EMPLOYEUR PEUT DONNER DES ORDRES, CONTRÔLER ET SANCTIONNER

police, lors de ses auditions, notamment : « J'ai cherché à trouver une personne qui pourrait dormir à notre domicile la nuit et s'occuper de nous à temps complet... J'ai voulu la déclarer, mais elle ne le voulait pas... (...) Cette personne a travaillé chez moi en qualité de dame de compagnie. »

La cour considère que M<sup>me</sup> X a occupé un poste d'assistante de vie. Elle l'indemnice en lui allouant 34 300 euros (dont 4 800 seront déduits), censés lui être ver-

sés non par M. Y, mort en cours d'instance, mais par les héritières de celui-ci. Lesquelles se pourvoient en cassation, en contestant l'existence d'un contrat de travail. Leur avocat, M<sup>e</sup> Jean de Salve de Bruneton, rappelle que l'existence d'une relation de travail « ne dépend pas » de la « dénomination » que les parties ont donnée à leur convention, mais « des conditions de fait » dans lesquelles s'est exercée l'activité litigieuse : ces dernières doivent démontrer « un lien de subordination », caractérisé par trois critères cumulatifs : l'employeur donne des ordres ; il en contrôle l'exécution ; il sanctionne les manquements. Or, demande l'avocat : « Quand M<sup>me</sup> X faisait les courses et la cuisine, qui choisissait les menus ? Les heures de marché ? Les heures des repas ? L'homme qui a porté plainte pour abus de faiblesse disposait-il du moindre pouvoir de sanction ? »

L'avocat assure que, faute d'avoir répondu à ces questions, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. La Cour de cassation le suit, le 24 janvier. Elle casse l'arrêt et renvoie les parties devant la cour de Montpellier, qui devra dire s'il y a eu, ou pas, lien de subordination. ■