



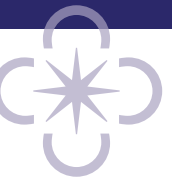
Saint-Christophe

SOCIÉTÉ AUXILIAIRE

Partage votre engagement

Gestion d'une opération de construction

Aspects juridiques & assurantiels

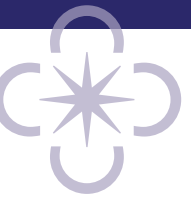


Sommaire

| | | |
|----|--|------|
| 1 | La loi du 4 Janvier 1978 | p 04 |
| 2 | Les garanties du contrat Tous Risques Chantier (TRC) | p 09 |
| 3 | La garantie des existants | p 10 |
| 4 | L'état des lieux et référés préventifs | p 11 |
| 5 | Les règles parasismiques et responsabilité décennale | p 13 |
| 6 | L'accessibilité et l'adaptation des constructions | p 14 |
| 7 | Les troubles anormaux de voisinage | p 15 |
| 8 | La gestion de l'abandon de chantier | p 16 |
| 9 | Les désordres futurs et évolutifs | p 17 |
| 10 | La réception de travaux | p 19 |
| 11 | La garantie de parfait achèvement (GPA) | p 20 |
| 12 | L'expertise en matière de sinistres | p 22 |
| 13 | La procédure de référé expertise et l'expertise judiciaire | p 24 |
| 14 | L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) | p 26 |

Glossaire

| | |
|--|---|
| AMO Assistant à Maîtrise d'Ouvrage | DOC Déclaration Ouverture de Chantier |
| AMOT Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Technique | GPA Garantie de Parfait Achèvement |
| BC Bureau de Contrôle | MO Maître d'Ouvrage |
| BET Bureau d'Etudes Techniques | MOD Maître d'Ouvrage Délégué |
| CA Cour d'Appel | MOE Maître d'Œuvre |
| C.Ass Code des Assurances | VRD Voirie Réseau Divers |
| CC Code Civil | RCD Responsabilité Civile Décennale |
| CCH Code de la Construction et de l'Habitation | PV Procès Verbal |
| CCTP Cahier des Clauses Techniques Particulières | NCPC Nouveau Code de Procédure Civile |
| CTA Code des Tribunaux Administratifs | TRC Tous Risques Chantier |
| DO Dommages Ouvrage | |



La loi du 4 janvier 1978

LA LOI "SPINETTA" S'ARTICULE AUTOUR DE :

- la réforme du régime de responsabilité des constructeurs,
- l'instauration d'une double obligation d'assurance décennale,
- la réforme du contrôle technique.

La loi définit un principe de présomption de responsabilité à l'égard des constructeurs dont ils ne peuvent se dégager qu'en prouvant la cause étrangère :

- **la force majeure**, à savoir un événement imprévisible, irrésistible et extérieur, (la sécheresse n'est pas considérée comme une force majeure, obligation notamment en présence d'un sol argileux de prendre toutes les précautions nécessaires),

- **l'immixtion du maître d'ouvrage** (non-respect des CCTP, absence de vidange des canalisations en cas de gel),
- **la mauvaise utilisation des ouvrages** (non-respect des limites de charges dans un parking, suppression des cuvelages préconisés par le BC et le MOE),
- **le fait d'un tiers.**

1 Au travers d'un mécanisme à double détente, avant l'ouverture de tout chantier de construction :

- le maître d'ouvrage doit avoir souscrit une assurance de chose dite assurance "dommages ouvrage" (art L 241-1 du C.Ass et art L 242-1 du C.Ass),
- les personnes dont la responsabilité est susceptible d'être engagée sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du CC doivent être titulaires d'une assurance couvrant leur responsabilité décennale.

2 La loi, tout en lui conférant une présomption de responsabilité à l'identique des constructeurs, a défini le champ des interventions du bureau de contrôle :

- son rôle est de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages ;
- le bureau de contrôle intervient à la demande du maître d'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, relatifs notamment à la solidité de l'ouvrage et à la sécurité des personnes (L 111-23 du CCH).



À SAVOIR

Ce nouveau régime est articulé autour de 3 garanties légales qui s'appliquent à partir du prononcé de la réception des travaux :

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



QUI EST CONCERNÉ ?

Les constructeurs

Sont réputés constructeurs, **au sens de l'article 1792-1 alinéa 1** les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Ce qui exclut donc les sous-traitants, régis par la loi du 31/12/1975, conservant néanmoins une responsabilité contractuelle de droit commun à l'égard du traitant (**article 1147 du CC**) :

- architecte ou maître d'œuvre,
- bureau de contrôle,
- géotechnicien,
- géomètre,
- bureau d'études techniques,
- entrepreneur (en lots séparés, entreprise générale ou contractant général).

Ceux qui vendent (après achèvement) un ouvrage qu'ils ont construit ou fait construire (article 1792-1 alinéa 2)

Ceux qui sont également réputés constructeurs

Bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, ils accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage au travers de conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ou bien d'assistance au maître d'ouvrage (AMO).

POUR COUVRIR QUOI ?

La responsabilité du constructeur

Assurance de responsabilité décennale - Garantie obligatoire :

Toute personne dont la responsabilité décennale peut être engagée, sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants, doit être couverte par une assurance (L241-1 CA).

Cette assurance porte sur tous les travaux de bâtiments à l'exception de ceux exclus limitativement par la loi.

C'est donc un principe de « tout sauf ».

Ne sont donc pas soumis à l'obligation d'assurance par exemple : les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les VRD non privatifs, sauf si l'un de ces ouvrages est un accessoire à un ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

De même, ces obligations d'assurances ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture de chantier, à l'exception de ceux qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles.

Les existants « divisibles » devront faire l'objet d'une assurance facultative.

GARANTIES FACULTATIVES

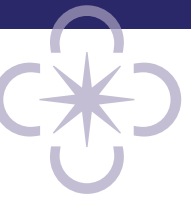
- **Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables,**
- **Garanties des dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel (préjudice pécuniaire suite à une impropreté à destination),**
- **Garantie des existants divisibles.**

La responsabilité du maître d'ouvrage

L'assureur DO mandate un expert pour le compte de l'ensemble des constructeurs.

L'assurance DO obligatoire a pour objet essentiel d'assurer, dans des délais très courts (90 jours portés à 225 jours dans les cas exceptionnels d'investigations complémentaires), le préfinancement des dommages de nature décennale, sans recherche de responsabilité, afin que le propriétaire de l'ouvrage puisse procéder à la réparation des dommages déclarés.

Une fois cette indemnisation effectuée, l'assureur DO exerce son recours à l'encontre des assureurs du ou des constructeur(s).



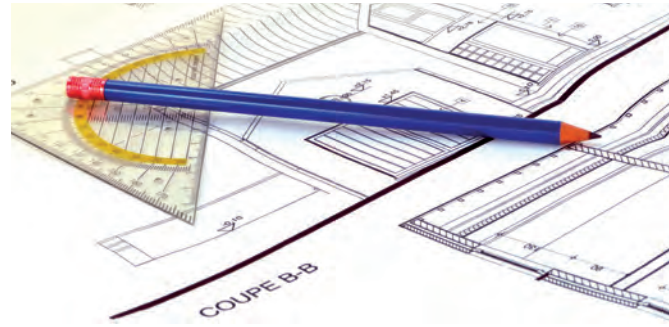
APPLICATION

La loi du 04/01/1978 a abandonné la distinction fondée sur les ouvrages (gros et menus ouvrages) au profit d'une distinction fondée sur le caractère fonctionnel des ouvrages (la fonction construction) englobant les ouvrages de viabilité, de fondation, de clos, d'ossature ou de couvert, et la « fonction équipement ».

Sont donc couverts au titre de la garantie « Dommages Ouvrage Obligatoire » :

Tous dommages de nature à engager la responsabilité décennale des constructeurs qui, soit :

- compromettent la solidité de l'ouvrage, c'est-à-dire affectant l'un des éléments constitutifs de la construction (fonction construction),
- compromettent la solidité d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage,
- rendent l'ouvrage impropre à destination. Sont concernés tout aussi bien les éléments constitutifs que les éléments d'équipement dissociables et indissociables.



L'obligation d'assurance Dommages Ouvrage supportée par le maître d'ouvrage ne portant que sur les désordres de nature décennale, il est fortement conseillé de souscrire les garanties facultatives suivantes :

- **garantie de « bon fonctionnement »** des éléments d'équipement. Elle couvre pendant deux ans à compter de la réception, la réparation des dommages matériels affectant les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage. Les équipements professionnels ne sont pas concernés par cette garantie,
- **garantie des dommages immatériels.** Cette garantie s'applique exclusivement sur les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti au titre de la garantie obligatoire ou de la garantie de bon fonctionnement (préjudice financier tel que perte de loyers, privation de jouissance),
- **garantie des dommages aux existants.** Elle couvre pendant une durée de 10 ans à compter de la réception les dommages aux existants, directement consécutifs à la réalisation des travaux neufs. Il s'agit de dommages qui affectent les parties anciennes de la construction et ont exclusivement pour origine l'exécution des ouvrages neufs garantis par le contrat à l'exclusion des vices propres situés dans les ouvrages existants. Cette garantie devient obligatoire lorsque les existants, totalement incorporés dans les travaux neufs, en deviennent techniquement indivisibles. (Voir par ailleurs « Le sort des « existants » / page 10).

A noter que la Cour de cassation a récemment rendu deux décisions les 13 février et 11 septembre 2013 renforçant l'approche « fonctionnelle » des ouvrages.

Elle a considéré que les éléments d'équipement affectés d'un désordre n'engendrant pas un sinistre de nature décennale à l'ouvrage ne relevaient pas de la garantie de bon fonctionnement mais du régime de la responsabilité de droit commun (Responsabilité contractuelle suivant 1147 du CC).

Ces éléments d'équipement n'en demeurent pas moins assujettis à la responsabilité civile décennale.



LES ÉTAPES DE VOTRE CHANTIER EN TERMES D'ASSURANCES

Souscription des assurances



La constitution du dossier DO poursuit un double but : permettre d'une part à l'assureur de se faire une idée sur la nature du risque à couvrir et, d'autre part, connaître le domaine d'intervention exact de chacun des différents intervenants tout en vérifiant la bonne adéquation avec les garanties RCD délivrées.

Les principaux éléments requis permettant en outre d'établir une tarification sont :

- un questionnaire en demande d'étude tarifaire à retourner complété,
- le descriptif et la nature des travaux (suivant Dossier de Consultation des Entreprises et CCTP),
- un jeu de plans (masse, coupe, façades, niveaux),
- la liste des constructeurs et leurs qualifications,
- l'étude de sol (pour toute construction neuve ou intervention sur existants entraînant une modification des charges),
- le type de mission confiée au bureau de contrôle avec copie du rapport initial,
- la présence éventuelle de techniques de construction non courantes.

Tous Risques Chantier (TRC)

Pendant la durée des travaux, et suivant leur importance, il est possible de souscrire une garantie Tous Risques Chantier destinée à garantir l'ouvrage en cours de chantier.

Il s'agit généralement d'un contrat de type « tout sauf » permettant de couvrir aussi bien les conséquences d'une tempête que la chute d'une grue en passant par l'éboulement de terrain ou le vol des matériaux.

La garantie s'applique également en dehors de toute recherche de responsabilité.

Les conditions de mise en jeu étant l'existence d'un aléa, le caractère soudain et fortuit du dommage.



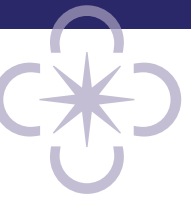
Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage (RCMO) :

Ce contrat a pour effet de garantir le maître de l'ouvrage contre les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il peut encourir du fait des dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs occasionnés aux tiers à la suite de travaux commandés par celui-ci, responsabilité de droit commun suivant dispositions des articles 1382-2 à 1382-6 du CC.

Dans la plupart des cas, les propriétaires ou occupants des bâtiments avoisinants victimes d'un dommage du fait des travaux, mettent en cause directement la responsabilité du maître de l'ouvrage sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage (nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage).

Les garanties du présent contrat s'appliquent à compter du démarrage des travaux et ce, jusqu'à la date de réception de l'ouvrage.

Pour le cas où il n'est pas assuré, le maître de l'ouvrage appellera alors en garantie son entreprise. À titre indicatif, cette garantie est rarement proposée seule et s'inscrit, très généralement, dans une offre globale TRC/RCMO.



LES ÉTAPES DE VOTRE CHANTIER EN TERMES D'ASSURANCES

La réception

La réception, qu'elle soit prononcée avec ou sans réserves, est un acte majeur et revêt une importance fondamentale. Sa date d'effet :

- arrête le cours des pénalités de retard le cas échéant,
- couvre les malfaçons et les défauts de conformité apparents s'ils n'ont pas fait l'objet de réserves,
- provoque le transfert au maître de l'ouvrage de la garde de l'ouvrage et des risques consécutifs,
- rend exigible le solde des travaux sous réserve de la retenue de garantie,
- constitue le point de départ du délai de restitution de la retenue de garantie légale,
- constitue le point de départ des garanties légales.



La garantie de parfait achèvement

La loi, en son article 1792-6, fait supporter la garantie de parfait achèvement aux seuls entrepreneurs et pour les travaux dans lesquels se situent les désordres.



La GPA vise la réparation des désordres, quelle que soit leur gravité :

- ayant fait l'objet de réserves à la réception,
- notifiés par le maître d'ouvrage pendant l'année qui suit la réception, à l'entrepreneur pour les travaux dans lesquels se situent les désordres, sans aucune recherche de responsabilité.

L'action en réparation de ces désordres doit être faite dans un délai d'un an à compter de la réception.

Attention, des réserves non levées ne pourront faire l'objet d'une action en garantie décennale ou de bon fonctionnement, au même titre que des vices apparents à la réception n'ayant pas fait l'objet de réserves.

A contrario, les désordres survenant pendant la garantie de parfait achèvement et n'ayant pas donné lieu à réparation de la part des entrepreneurs après mise en demeure restée infructueuse, pourront être pris en compte dans le cadre de la garantie décennale ou de bon fonctionnement.

Les garanties du contrat Tous Risques Chantier

LES GARANTIES RELATIVES À L'OUVRAGE

L'objet du contrat est de garantir les dommages matériels et aléatoires à l'ouvrage en cours de construction.

Les dommages peuvent avoir une origine extérieure à l'ouvrage, phénomène naturel (incendie, tempête, inondation, avalanche...), vol ou vandalisme, choc de corps étrangers (engins, véhicules...) ou une origine propre aux travaux (erreur de calcul, malfaçon, matériaux inadaptés ou défectueux).

Lorsque l'origine est extérieure, la mise en jeu du contrat pose peu de problèmes. Par contre, cette application peut être plus délicate lorsque l'origine réside dans les travaux eux-mêmes.

Par exemple, en cas de vice du matériau, le contrat doit-il s'appliquer s'agissant d'une cause antérieure à la réalisation du chantier ? Ce sera le cas uniquement si cette défectuosité entraîne un dommage à la construction.

Ainsi, un béton destiné aux fondations d'un immeuble se révèle défectueux et entraîne l'arrêt du chantier.

L'assureur TRC n'interviendra pas en l'absence de sinistre.

Il en va de même en cas de conception défectueuse.

Si l'erreur d'un BET provoque un effondrement de dalle, le contrat est appelé à jouer. En revanche, si l'erreur de calcul entraîne la réalisation de portes de garages trop petites et qu'une partie des ouvrages doit être démolie, l'assureur TRC n'interviendra pas en garantie.

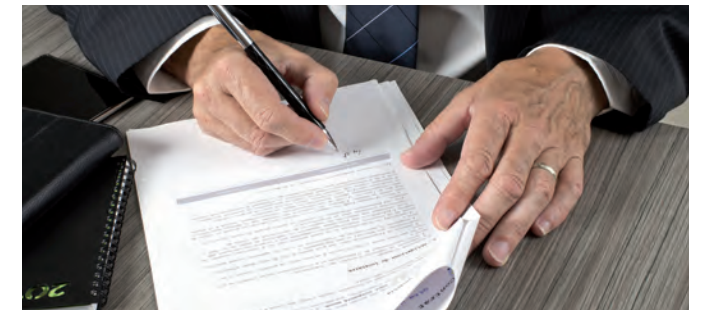
Bien entendu, cette garantie ne préjuge du recours possible de l'assureur à l'égard des responsables s'ils n'ont pas la qualité d'assuré au contrat (notamment les concepteurs et les fabricants).

LES AUTRES GARANTIES

En complément des garanties à l'ouvrage lui-même, le contrat TRC a pour objet de couvrir également les matériaux et matériels des entreprises sur le chantier.

Ceci permet notamment d'apporter une solution à l'existence de groupements momentanés de plus en plus fréquents sur les chantiers.

LA DURÉE DE LA GARANTIE



Le champs d'application des garanties du contrat TRC peut s'étendre au-delà de la « seule » durée du chantier.

Des erreurs de conception commises en amont du chantier peuvent avoir des effets en cours de chantier (erreur de calcul d'un bureau d'étude). Néanmoins, la réalisation du dommage doit se produire pendant l'exécution du chantier assuré (et non en usine de préfabrication avant l'ouverture du chantier).

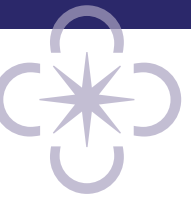
De même, les conditions de transport des matériaux sont essentielles ; le contrat TRC prendra en compte un sinistre en résultant (produit pollué du fait d'une cuve mal nettoyée), mais ne garantira pas le sinistre survenant au cours du transport.

Postérieurement à la réception, les entreprises sont amenées à intervenir sur le chantier dans le cadre de la garantie de parfait achèvement. Dans cette hypothèse, les garanties peuvent être étendues à la maintenance visite (garantie optionnelle ou incluse dans la garantie dommage de base).

Mais l'essentiel du risque TRC se situe pendant l'exécution des travaux. Or, s'agissant d'une police de chantier, il existe une date de début d'effet du contrat et une date de fin au contrat qui doivent être calquées sur les dates du chantier.

Si la date de début est facilement maîtrisable par le souscripteur du contrat, la date de fin est soumise aux aléas du chantier et il n'est pas rare de constater des dépassements. Dans ce cas, il est impératif de prévenir l'assureur TRC sous peine de se voir opposer un refus de garantie pour fin d'effet du contrat.

En effet, le coût d'un contrat TRC est basé sur le type d'ouvrage assuré, mais aussi sur la durée de l'exposition au risque maximal fonction de la réception. Si cette modification est demandée et justifiée en amont, l'assureur adaptera son contrat et peut percevoir un supplément de cotisation.



La garantie des existants

La construction ne se cantonne pas uniquement à la réalisation d'ouvrages entièrement neufs, mais concerne également des travaux :

- **de rénovation** (amélioration générale de l'ouvrage),
- **de réhabilitation** (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- **de restauration** (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- **d'extension** (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- **de réparation** (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Ces travaux sont réalisés sur des ouvrages qui existent déjà et qu'il est fréquent de qualifier d'« ouvrages existants » ou tout simplement d'« existants ».



À SAVOIR

On estime que près de 60 % du volume des travaux entrepris sont constitués par l'intervention d'entreprises sur des « existants ».

CONTEXTE

Dans ce type d'opération, l'entrepreneur peut très bien engager sa responsabilité soit pour des **dommages** affectant les travaux neufs qu'il a réalisés, soit pour les « existants », soit encore, et cela est d'ailleurs souvent le cas, pour les deux. Il y a donc une dualité de dommages possibles.

QUEL EST LE SORT DES « EXISTANTS » EN MATIÈRE D'ASSURANCE ?

Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005 portant réforme de l'assurance construction, le sort des « existants » en matière de couverture d'assurance s'est éclairci, après un flou entretenu par les tribunaux.

A ce titre, l'alinéa 3 de l'article L243-1-1 du Code des Assurances, précise que l'assurance obligatoire « ne s'applique pas aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles ».

Il ressort de cet article que certains « existants » se trouvent placés dans l'orbite de l'assurance **décennale** obligatoire, alors que d'autres ne le sont pas et devront faire l'objet d'une assurance volontaire.

Le critère d'affectation à l'une ou l'autre catégorie est d'ordre « technique » et repose sur le caractère divisible ou non des « existants » avec les travaux neufs.

Ainsi :

- **sont inclus dans l'obligation d'assurance :**

les « existants » incorporés dans les travaux neufs au point d'en devenir techniquement indivisibles (surélévation d'un étage, reconstruction d'un immeuble où seule la façade, l'ossature et/ou les fondations sont conservées...).

- **sont exclus de l'obligation d'assurance :**

les « existants » non incorporés dans les travaux neufs et par conséquent techniquement divisibles (installation d'une cheminée par réalisation d'un insert, travaux de réhabilitation de l'électricité, etc.).

États des lieux et référés préventifs

Lorsqu'un maître d'ouvrage réalise des travaux à proximité d'une propriété appartenant à un tiers, il peut être utile de procéder, avant le début des travaux, à un **constat de l'état des ouvrages avoisnants**.

Il s'agit de se ménager la preuve de l'état des ouvrages avant travaux de sorte :

- **à simplifier la gestion des dommages éventuels** en évitant toute discussion sur l'état initial des ouvrages,
- **d'éviter de voir imputer, aux travaux, des dommages** qui leur seraient antérieurs.

Cela suppose, en premier lieu que les travaux à réaliser créent un risque de dommage, et en second lieu, qu'il n'existe pas de moyens de faire la preuve de leur état avant travaux.

POUR RÉALISER CES ÉTATS DES LIEUX

TROIS MÉTHODES PEUVENT ÊTRE EMPLOYÉES :

1 - La méthode amiable

Elle consiste à établir un état des lieux contradictoire avec le ou les propriétaires en cause, selon deux variantes :

- pour les cas simples, l'état des lieux est réalisé directement par les parties qui procéderont à un examen sur place et dresseront un constat,
- pour des cas plus compliqués, en ayant recours à un expert choisi d'un commun accord, qui pourra procéder à des investigations plus poussées et éventuellement donner un avis technique sur les dommages constatés.

C'est cette première méthode que l'on qualifie d'état des lieux ou de constat amiable.

2 - Le constat d'huissier

Il peut être mis en œuvre très rapidement étant précisé que l'huissier ne peut pénétrer dans des propriétés privées qu'avec l'accord de leur propriétaire ou sur la base d'une ordonnance d'un juge l'y autorisant.

(Ces ordonnances sont sollicitées par une requête aux fins de constat et s'obtiennent assez facilement avec un délai de l'ordre de quelques jours à quelques semaines)



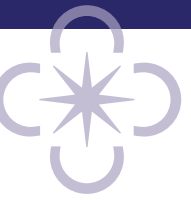
3 - La méthode judiciaire

Elle permet :

- soit d'obliger un propriétaire qui refuserait la méthode amiable de procéder à l'état des lieux ;
- soit d'apporter une garantie supplémentaire pour des opérations à risques élevés ;
- soit de simplifier la démarche lorsque de multiples intervenants sont en cause, (par exemple dans le cas de copropriétés et d'indivisions ou pour l'intervention d'un seul expert sur une zone comportant de nombreuses propriétés) ;
- en outre, l'ordonnance qui désigne l'expert permet éventuellement de prescrire aux frais du demandeur la réalisation de travaux ou de mesures conservatoires s'ils s'avèrent nécessaires pour une bonne réalisation des travaux.

Il convient alors de demander au juge (administratif pour des travaux publics) dans le cadre de procédures accélérées (référés) la désignation d'un expert ayant pour mission de procéder aux états des lieux nécessaires.

Cette méthode est généralement appelée « référé préventif ».



Pour la méthode judiciaire, deux variantes devant les tribunaux

- Le **constat d'urgence** suppose cependant une certaine urgence et dans lequel l'expert désigné ne peut avoir qu'une mission de constat pur et simple (art. R. 136 CTA),
- Le **référé préventif**, dans lequel le demandeur, dans sa requête au Président du Tribunal Administratif précisera l'étendue de la mission sollicitée qui sera soit limitée au constat pur et simple soit éventuellement étendue à d'autres investigations (art. R. 128 CTA).

Les avantages de la méthode judiciaire

Elle permet notamment d'éviter les dommages par une meilleure connaissance des immeubles voisins que l'architecte du maître de l'ouvrage peut visiter sous la conduite de l'expert.

Elle peut faciliter le règlement amiable de litiges avec les voisins devant le médiateur que constitue l'expert judiciaire.

Enfin, en cas de sinistre, l'expertise constitue un document précis sur l'état antérieur des lieux.

Le référé préventif de plus en plus utilisé

La jurisprudence estime même parfois que l'absence de référé préventif constitue une faute du maître de l'ouvrage (CA Paris, 23^{ème} ch., 9 juin 1983 ; CA Paris, 19^{ème} ch., 25 avr. 1984).

Il est bien évident que la méthode amiable est plus économique et souvent plus rapide que la méthode judiciaire.

S'il est bien fait, l'état des lieux réalisé à l'amiable ou le constat d'huissier, apporte une garantie tout à fait similaire à celle qui résulte d'une expertise judiciaire.

Cependant, l'intervention d'un expert amiable ou judiciaire est de nature à rassurer les particuliers qui peuvent se trouver en difficulté face à des techniciens expérimentés.



ATTENTION !

Le recours au tribunal suppose d'initier la procédure un à deux mois avant le début des travaux.

Cela nécessite les actions suivantes :

- répertorier les propriétaires concernés et les éventuels entreprises et intervenants au chantier s'ils sont déjà désignés,
- décrire succinctement les travaux envisagés,
- saisir le tribunal du lieu de situation des travaux par une requête en référé.

Le délai pour obtenir une ordonnance de référé peut varier selon les tribunaux administratifs, de l'ordre de 15 jours à un mois voire un mois et demi. Délai auquel il faut ajouter le temps nécessaire à l'expert pour au moins les premières investigations.

Ces actions n'ont pas de conséquence sur le déroulement des travaux mais le constat perd de son intérêt s'il est réalisé, alors que les travaux ont déjà commencé ou s'il est réalisé trop en amont.

Règles parasismiques et responsabilité décennale

Rappelons que pour avoir le caractère de désordre de nature décennale, les désordres doivent revêtir la gravité requise par l'article 1792 du Code civil (impropriété à destination ou atteinte à la solidité) au plus tard dans les 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage.

QU'EN EST-IL DU NON-RESPECT DES NORMES PARASISMIQUES PAR UN CONSTRUCTEUR, LORS DE LA CONSTRUCTION, ALORS QU'IL N'Y A AUCUN DÉSORDRE APPARENT ?

Cette non-conformité ne peut entraîner de désordres que pour autant que survienne un séisme.

Dans des arrêts récents, la Cour de cassation est venue statuer sur la qualification juridique à donner au non-respect des règles parasismiques.

Par un arrêt Cass 3^e civ 7 octobre 2009 N° 08-17.620

La Cour de cassation a précisé que les défauts de conformité aux règles parasismiques relèvent de la garantie décennale « dès lors qu'ils étaient multiples, qu'ils portaient sur des éléments essentiels de la construction, qu'ils pouvaient avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, le risque de secousses sismiques n'étant pas chimérique dans la région où se trouve la construction et qu'ils faisaient courir un risque pour la sécurité des personnes ».

Par un arrêt, Civ 3^e 11 mai 2011 N°10 -11.713

La Cour confirme l'application de la garantie décennale de l'article 1792 du Code civil. Il importe peu d'être certain que le dommage survienne dans le délai de dix ans. En l'espèce, la maçonnerie du « doublage extérieur en pierres apparentes des murs de l'ensemble de la maison » n'est pas réalisée en conformité avec la réglementation parasismique imposée dans le Vaucluse.



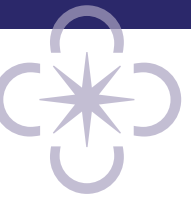
Dans un arrêt, Cass 3^e civ 27 janvier 2010 N°08-20.938

Les juges ont retenu que la non-conformité devait être cachée à la réception pour relever de la responsabilité décennale.

Par ailleurs, la Cour de cassation a précisé que la norme parasismique devait être obligatoire pour qualifier une non-conformité de désordre décennal (Civ 3^e 1^{er} décembre 2010 N°09-15.282).

Plus récemment cette appréciation a également été confirmée par l'arrêt d'appel d'Aix du 8 septembre 2011 JD 2011-018219.

Ces décisions ne sont pas anodines car la position de la Cour de cassation est maintenant bien établie, ce qui à terme devrait générer une réflexion auprès des assureurs de responsabilité décennale sur ce sujet.



L'accessibilité et l'adaptation des constructions

LA LOI DU 11 FÉVRIER 2005

La Loi 2005-102 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a été votée le 11 février 2005 et définit le handicap. Elle met au cœur de la société française, les handicaps sous toutes leurs formes, y compris de manière temporaire. Elle vise les handicaps moteurs, sensoriels, cognitifs, psychiques et les troubles de santé invalidants. Cette loi couvre aussi les personnes de petites tailles, les personnes âgées, les femmes enceintes...

C'est la première fois qu'une loi envisage de rompre de façon systématique les barrières qui bloquent les déplacements des personnes handicapées ou à mobilité réduite dans leur environnement qu'il s'agisse des espaces publics, les voiries, les accès, les transports ou le cadre bâti (bâtiment...).

Les établissements existants recevant du public devront s'adapter obligatoirement pour les parties ouvertes au public et permettre aux personnes handicapées d'accéder, de circuler librement sans entrave ou risque pour leur sécurité.

Cette adaptation s'accompagnera principalement de travaux de bâtiment nécessitant ou pas un permis de construire : mise en place d'une rampe, d'un ascenseur, élargissement des portes, sas, des parkings, fermeture-ouverture automatisée des menuiseries...

Le coût estimé de ces travaux est considérable : **13 milliards d'euros pour les ERP** (Établissements Recevant du Public) publics et **12 milliards d'euros pour ceux du privé**.

Dans certaines hypothèses, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité établie par un contrôleur technique ou un architecte. En effet, la complexité technique des adaptations à entreprendre nécessitera de faire appel à un professionnel parfaitement au fait de la réglementation, d'autant que l'accessibilité peut parfois s'opposer à d'autres notions, confort ou sécurité notamment.



UNE RÉGLEMENTATION ASSOULIE POUR ÉVITER LES BLOCAGES

Le délai pour cette mise en œuvre a initialement été fixé au **1^{er} janvier 2015**.

Néanmoins, au-delà de la complexité technique précitée et, compte tenu des contraintes économiques et de temps, un assouplissement a été prévu au moyen d'une procédure d'engagement dite d'« Agenda d'accessibilité programmée » (Ad'AP) avec un allègement par ailleurs des exigences initiales (ordonnance N°2014-1090 du 26/09/2014).

Ainsi, les maîtres d'ouvrage des ERP de catégories 1 à 5, dans l'impossibilité de respecter les obligations visées par la loi du 11 février 2005, devront déposer un dossier d'engagement Ad'AP avant le 26/09/2015 pour un report de la mise en conformité desdits ouvrages ou établissements dans les 3 ans (ERP catégorie 5 / 2018), 6 ans (ERP cat 1 à 4 / 2021) ou 9 ans (2024 /cas complexes de patrimoine important).

ATTENTION

Lorsqu'il s'agira du cadre bâti, les travaux de mise en conformité nécessiteront parfois que les propriétaires des bâtiments les assurent en Dommages ouvrage (article L 242-1 du Code des assurances) afin que les assureurs prennent en charge les travaux de réparation, en cas de dommages graves après réception (atteinte à la solidité ou l'impropriété destination des ouvrages).



Troubles anormaux de voisinage

Ces dernières années d'importantes décisions de justice ont été rendues. Voici un éclairage sur ces deux thèmes qui ont fait couler beaucoup d'encre dans la presse.

CONSTRUCTION ET TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

La théorie des troubles du voisinage est une pure création de la jurisprudence qui s'est élargie au fil des ans et qui aujourd'hui devrait conduire le législateur à codifier cette théorie jurisprudentielle afin de rendre son application plus simple.

Les troubles du voisinage se caractérisent par des nuisances diverses (bruits, fumées, odeurs, poussières, pertes de vue, pertes d'ensoleillement, trouble esthétique ...) occasionnées par une activité (un chantier ou un ouvrage) qui génère un dommage matériel ou immatériel.

On entend par « immatériel » une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage et déprécie l'immeuble.

Ces nuisances sont matériellement causées par les entreprises qui travaillent sur le chantier alors que la décision de construire revient au maître de l'ouvrage.

La jurisprudence retenait, en principe, la responsabilité du maître d'ouvrage pris en qualité de voisin.

Peu à peu, la jurisprudence de la Cour de cassation a accordé au maître d'ouvrage un recours subrogatoire contre l'entrepreneur sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage (Civ 3^e 22 juin 2005 n°03-20.068).

Par la suite, cette notion a été étendue à l'idée « du voisin occasionnel » (Arrêt INTRAFOR) : voisin occasionnel qui a connu de multiples applications à des entrepreneurs, à un architecte, à un maître d'œuvre, voire à un gestionnaire de programme.

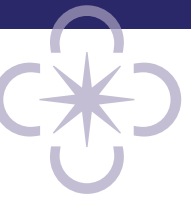
Par deux récentes décisions (Cass. 3^e civ, 9 février 2011, n°09-71570 et Civ 3^e, 19 octobre 2011 pourvoi N°1015303 et 10-15810), la Cour de cassation a rappelé qu'il faut tenir compte du rôle précis de chaque intervenant au chantier pour établir un lien de causalité direct entre les troubles et l'intervention des intervenants.



À SAVOIR

Le propriétaire, l'occupant ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est responsable de plein droit des conséquences de ce trouble.

L'entrepreneur qui affecte des travaux sur un fonds est responsable des dommages et des fautes, causés à des tiers par ses préposés dans le cadre des dits travaux. Il garantit donc le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre de tout recours qui pourrait être exercé contre eux, dans le cadre d'un manquement à leurs obligations.



La gestion de l'abandon de chantier



Dans le cadre d'une opération de construction, vous pouvez être confronté à l'abandon de chantier par l'entreprise titulaire du marché.

Les principaux cas d'abandon restent la défaillance de l'entreprise consécutive à un problème technique ou financier avec le maître d'œuvre et/ou le maître d'ouvrage et le dépôt de bilan de l'entreprise (mise en liquidation ou règlement judiciaire). Cet événement ouvre une période délicate qui impose des actes de gestion précis pour protéger les intérêts des maîtres d'ouvrage, maîtres d'ouvrage délégués ou AMO.

Deux cas de figure se présentent alors. L'entrepreneur peut très bien engager sa responsabilité soit pour des dommages affectant les travaux neufs qu'il a réalisés, soit pour les « existants », soit pour les deux. Il y a donc une dualité de dommages possibles.

1 - L'ABANDON DE CHANTIER SANS SINISTRE PORTANT SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS OU INACHEVÉS

Nous conseillons de mettre rapidement en oeuvre les actes simples suivants :

- résilier le marché passé avec l'entreprise défaillante par courrier recommandé avec AR et arrêt des comptes généralement à son débit.
- faire impérativement une réception soignée des travaux réalisés en présence du maître d'œuvre, du bureau de contrôle, des entreprises pouvant avoir un intérêt à être présentes, en se faisant éventuellement accompagner d'un huissier de justice dont le procès-verbal sera un plus en cas de litige ultérieur.
- faire un état complémentaire très précis des travaux inachevés ou défectueux, des absences d'ouvrage, des non conformités, et le faire valider par le maître d'œuvre, le bureau de contrôle et des entreprises pouvant avoir un intérêt.

- rédiger avec soin les nouvelles pièces-marchés qui fixeront les responsabilités respectives entre les constructeurs notamment s'il y a des reprises d'ouvrages, des réparations ou des interventions complémentaires. Pour préserver l'avenir, il est recommandé d'être très rigoureux.

La nouvelle entreprise susceptible de reprendre les travaux peut aussi assister à cette réception pour mieux « prendre connaissance » du chantier. Celle-ci devra communiquer au maître d'ouvrage ou son représentant, ses attestations de responsabilité civile et RC décennale valables à la date de la Déclaration d'ouverture de chantier et ce, quelque soit sa date d'intervention (hormis le cas d'une création d'entreprise intervenue après cette date).

- prévenir votre gestionnaire de contrat Dommages Ouvrage de la situation, afin de vous indiquer la marche à suivre si toutefois vous rencontrez des difficultés particulières.

2 - L'ABANDON S'ACCOMPAGNE D'UN SINISTRE SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS

Pour les dommages en cours de chantier, nous conseillons au maître d'ouvrage ou son représentant d'activer la garantie Tous Risques Chantier si cette dernière a été souscrite (garantie assujettie à franchise). L'assurance TRC doit permettre un règlement rapide du sinistre sans recherche préalable de responsabilité.

La garantie Dommages Ouvrage peut aussi être actionnée, dans des cas très exceptionnels avant réception des travaux :

- lorsqu'il y a eu mise en demeure de réparer envoyée à l'entreprise responsable,

- que celle-ci soit restée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé,
- que le contrat de louage d'ouvrage ait été résilié pour inexécution.

En conclusion cette possibilité impose un sinistre grave et une résiliation du marché. En cas de dépôt de bilan la résiliation du marché est de fait.

Les désordres futurs et évolutifs

La garantie décennale engage nécessairement la responsabilité des constructeurs lorsque les dommages couverts par cette garantie se produisent dans le délai décennal.

QU'EN EST-IL LORSQUE LA RÉVÉLATION DU DÉSORDRE NE S'EST PAS ENCORE PRODUITE MAIS QU'ELLE SE PRODUIRA AU PLUS TARD DANS LES DIX ANS À COMPTER DE LA RÉCEPTION DE L'OUVRAGE ?

La jurisprudence a répondu en élaborant deux principes à savoir les « désordres futurs » et les « désordres évolutifs ».

Le désordre futur est celui qui, dénoncé à l'intérieur du délai décennal n'a pas atteint à ce moment une gravité décennale mais doit y parvenir de manière certaine, avant l'expiration du délai.

Le principe

Depuis 2002, la Cour de cassation a posé le principe que le dommage futur pour être pris en charge au titre de la garantie décennale, doit avoir rendu l'ouvrage impropre à sa destination ou bien l'avoir compromis dans sa solidité, avant l'expiration du délai de 10 ans à compter de la réception.

Le juge judiciaire doit donc examiner avec attention si le désordre relève de la définition de l'article 1792 du Code civil.

- par exemple, sont réparables des désordres liés à un problème de dispositif d'étanchéité sur des seuils de porte devant « s'aggraver inéluctablement avec le temps et assurément dans le délai de la garantie décennale » (Civ 3^{ème} 29 janvier 2003, n° 0-21.091).

En revanche, un simple inconvénient à l'usage survenu dans le délai décennal et ne rendant pas l'ouvrage impropre à sa destination, ne sera pas qualifié de désordre futur (Cass. 3^{ème} civ, 24 février 2009 n°08-12.536).

- De même à propos d'un revêtement pour un ravalement, la Cour de cassation n'a pas admis que la garantie décennale couvre les conséquences futures de désordres dont la réparation avait pourtant été demandée dans le délai de dix ans (Cass 3^{ème} civ, 21 mai 2003 n° 0190054).

Cette position de la Cour de cassation peut être considérée comme moins favorable au maître de l'ouvrage mais reste réaliste par l'application de la décennale aux seuls désordres futurs.

La Jurisprudence

En revanche, le juge administratif, par un arrêt récent a pris une position tout à fait contraire.

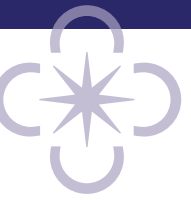
- le Conseil d'État dans un arrêt du 31 mai 2010 (CE 31/05/2010 n° 317006 Commune de Parnes) a considéré que les désordres futurs engagent la responsabilité des constructeurs sur le fondement de la garantie décennale, même s'ils ne sont pas révélés dans toute leur étendue avant l'expiration du délai décennal.

Cette jurisprudence est plus avantageuse pour le maître d'ouvrage public mais peut entraîner des risques financiers importants pour les entreprises et leurs assureurs.

De plus, le Conseil d'État a créé une confusion des notions entre désordre futur et désordre évolutif.

Le désordre évolutif est un désordre qui survient postérieurement à l'expiration de la garantie décennale mais qui aggrave ou réitère un désordre antérieurement dénoncé dans le délai décennal et qui a également la gravité requise au sens de l'article 1792 du Code civil.





SELON LA JURISPRUDENCE,

TROIS CONDITIONS DOIVENT ÊTRE RÉUNIES :

- les désordres d'origine doivent avoir été dénoncés dans le délai de la garantie,
- les désordres d'origine doivent relever de l'article 1792 du Code civil avant l'expiration du délai décennal,
- les nouveaux désordres doivent être l'aggravation, la suite ou la conséquence des désordres d'origine et non pas des désordres nouveaux sans lien de causalité avec les précédents.

Cette dernière notion est la plus difficile à déterminer et le juge se basera sur l'avis de l'expert judiciaire.

Le rôle de ce dernier est donc extrêmement important.

En effet, il appartient à l'expert judiciaire, dans le cadre de ses opérations d'expertise, de dire si les désordres constatés, qui ne revêtent pas encore le caractère de désordre de nature décennale, revêtiront ce caractère avant l'expiration du délai de 10 ans suivant la réception des ouvrages.

Ce rôle dévolu à l'expert judiciaire est délicat car ce dernier sera souvent dans l'incapacité de pouvoir dire avec certitude que le dommage dont il s'agit se réalisera ou non dans la période de responsabilité décennale.

EXEMPLE 1

Dans une affaire où des désordres avaient affecté successivement plusieurs villas faisant partie d'un même ensemble immobilier, la Cour de cassation a considéré que les désordres survenus après l'expiration de la décennale sur plusieurs villas ne pouvaient être considérés comme une aggravation des désordres initiaux ayant affecté les autres villas (Civ 3^{ème} 4 novembre 2004 n° 187). Idem (Cass 3^o Civ 2 décembre 2009 n° 08-12191). En l'espèce, la Cour de cassation a rejeté la qualification de désordre évolutif à des fissures de canalisation comme n'étant pas l'aggravation ou la réitération d'apparition de boues dans ces mêmes canalisations.

En faisant prévaloir une interprétation restrictive, les juges ont souhaité limiter l'utilisation de la notion de « désordre évolutif » ce qui annonce, peut-être, la fin de cette théorie.

EXEMPLE 2

Les défauts d'une façade résultant d'une mauvaise application de l'enduit, qui ne présentent et ne présenteront pas de caractère de gravité au sens de l'article 1792 du Code civil dans le délai de garantie décennal, sont des dommages intermédiaires (Civ 3^o 5 juin 2007 n°06-14.686).

À SAVOIR

Il s'agit de désordres qui n'affectent ni la destination de l'ouvrage, ni sa solidité ; dans ce cas ils sont qualifiés de « dommages intermédiaires » et relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun.

L'action n'est pas enfermée dans le délai de dix ans puisqu'il s'agit d'une responsabilité pour faute prouvée.

La réception des travaux

QUELQUES RAPPELS

FONDAMENTAUX

Le maître d'ouvrage, accompagné de son maître d'œuvre, doit impérativement soigner cette étape relative à l'exécution des travaux entrepris pour son compte.

La réception des travaux, acte juridique fondamental, est expressément défini par l'article 1792.6 du Code civil :

- la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves,
- elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit judiciairement,
- elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

Cet acte juridique est très important car :

- il constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement (1792.6 du Code civil), de la garantie de bon fonctionnement ou « biennale » des éléments d'équipement dissociables (1792.3 du Code civil), de la garantie décennale (1792 du Code civil - L 242.1 et L 241.2 C.Ass.),
- la réception transfère la garde de l'ouvrage au propriétaire-maître d'ouvrage,
- la réception sans réserves couvre les défauts de conformité apparents et libère l'entreprise.

À CÔTÉ DE LA RÉCEPTION AMIABLE ET EXPRESSE, ON PEUT RENCONTRER 2 AUTRES FORMES DE RÉCEPTION :

- la **réception tacite** qui est admise par la jurisprudence, mais il faut que soit réuni un faisceau de circonstances révélant l'intention non équivoque du maître d'ouvrage d'approuver les travaux. Par exemple si le maître d'ouvrage a pris possession des ouvrages et les a acceptés sans réserves et soldé l'intégralité du prix.
- la **réception judiciaire** : à défaut de réception amiable, le juge mandatera un expert pour savoir si l'ouvrage est en état d'être réceptionné au besoin avec réserves ; puis il prononcera la réception par jugement en lieu et place du maître d'ouvrage défaillant ou dans l'impossibilité de recevoir les travaux.

EN BREF :

- C'est un acte juridique unilatéral qui contient la déclaration d'acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage. La réception vaut quitus pour la qualité et la quantité de travail, sauf réserves. Hormis le cas de la réception judiciaire, seul le maître d'ouvrage a qualité pour prononcer la réception en signant le PV de réception, mais il peut donner à un tiers mandat de le représenter (par exemple, l'architecte).
- La réception sans réserves vaut acceptation des vices que le maître d'ouvrage a pu constater. Un défaut apparent est un défaut visible qui doit l'être dans toutes ses conséquences pour un maître d'ouvrage profane.
- La réception est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement c'est-à-dire que les constructeurs doivent être présents ou convoqués aux opérations de réception. Toutefois leur accord n'est pas exigé et la réception leur sera opposable. Le maître d'ouvrage peut se faire assister par un technicien qui peut être l'architecte et/ou le maître d'œuvre de l'opération.
- La réception est qualifiée d'unique ce qui met fin dorénavant à l'ancienne partition en deux temps : réception provisoire et définitive. Si cette pratique perdure c'est la réception définitive qui est considérée comme valant réception.
- Cependant la réception partielle ou par lot séparé est admise lorsque les travaux portent sur des bâtiments distincts.

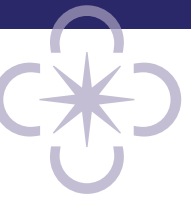
Le délai décennal prendra effet au jour de la réception partielle pour chaque tranche de travaux.

CONSEIL

Il vaut mieux réceptionner l'ouvrage en portant sur le PV la liste des réserves constatées (malfaçons, absences d'ouvrage, erreurs...) que de renoncer globalement à toute réception car le risque serait dans ce cas de perdre l'accès à la couverture Dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux.

En effet, la mise en jeu de la couverture Dommages ouvrage ne sera pas possible pour les désordres ayant fait l'objet de réserves mais pourra fonctionner pour les autres survenant après réception « vices cachés ».





La garantie de parfait achèvement

La réception des travaux de construction ne met pas un terme à la responsabilité de l'entrepreneur.

Au contraire, la réception fait débiter une garantie appelée garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an (délai légal) qui a pour but de remédier à tous les désordres pouvant apparaître au cours de l'année suivant la réception des travaux.

C'est en quelque sorte un dispositif supplémentaire offert au maître d'ouvrage qui serait insatisfait des travaux exécutés, en plus de la garantie décennale.



QU'EST-CE QUE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ?

Définie à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil, la garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres (malfaçons et/ou défauts de conformité) :

- désordres apparents qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal de réception, quel que soit leur degré de gravité (exemple : désordres esthétiques),
- désordres révélés dans l'année de la réception à condition qu'ils aient été signalés par le maître de l'ouvrage par voie de notification écrite (ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage).

PAR QUI EST ELLE DUE ?

- la réparation est due par le seul entrepreneur qui a réalisé les travaux de construction, à l'exclusion des autres constructeurs ou intervenants,
- l'entrepreneur doit réparer en nature les malfaçons et désordres,
- il doit être averti par un courrier en recommandé des désordres constatés.

QUELS DÉSORDRS SONT CONCERNÉS ?

Ce sont à la fois des désordres et malfaçons (travaux mal réalisés) et/ou des défauts de conformité (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé).

Dans ce dernier cas, il est préférable de disposer de documents précis tels que devis descriptifs et quantitatifs, plans cotés ...

En tout état de cause, il ne peut s'agir que de désordres de construction c'est-à-dire qui vont affecter matériellement l'ouvrage.

Les retards de livraison, l'inexécution d'une obligation de conseil ou encore le désordre apparent lors de la réception et n'ayant

pas fait l'objet de réserve ainsi que le désordre résultant du fait ou de la faute du maître d'ouvrage (défaut d'entretien, usure normale ou d'usage) ne sont pas couverts par la garantie de parfait achèvement.

À NOTER

Pour les bâtiments d'habitation, les travaux de nature à satisfaire aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement.

QUEL EST LE DÉLAI DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE ?

- La garantie de parfait achèvement doit être mise en jeu dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux.
- L'entrepreneur est tenu à la garantie pendant cette année.
- Seule l'assignation peut venir interrompre ce délai.

Un calendrier de réalisation des travaux de réfection est fixé d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'ils ne sont pas exécutés dans les délais, exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante.

Ceux-ci peuvent être exécutés, après mise en demeure infructueuse, aux frais et dépens de l'entrepreneur défaillant après exploitation de la retenue de la garantie ou caution (garantie à 1^{ère} demande s'élevant généralement à 5% du montant du marché).

En pratique, les dommages réservés sont repris par l'entrepreneur afin que la retenue de garantie soit libérée par le maître d'ouvrage à l'issue du délai de parfait achèvement.



GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET DOMMAGES OUVRAGE

L'article L 242-1 du Code des assurances dispose que :

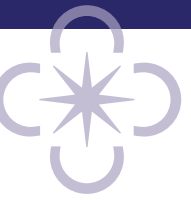
« L'assurance mentionnée au premier alinéa de cet article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- **avant la réception** et après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations,
- **après la réception** et après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Dans l'hypothèse où un maître d'ouvrage laisse expirer le délai de la garantie de parfait achèvement, le cas d'une entreprise ne respectant pas son engagement d'intervenir en reprise de son ouvrage, la Cour de cassation a rappelé récemment que même si la garantie de parfait achèvement est expirée, la garantie contractuelle demeure.

Elle est de 10 ans à compter de la réception, ce qui laisse au maître d'ouvrage un temps certain pour agir.



Expertise en matière de sinistres

L'EXPERTISE DOMMAGES OUVRAGE SE CARACTÉRISE PAR SA SIMPLICITÉ ET SA RAPIDITÉ

Le règlement rapide des dommages et leur préfinancement en dehors de toute recherche de responsabilité par l'assureur Dommages Ouvrage implique d'une part, une procédure de constatations et d'expertise des dommages et d'autre part, une évaluation du coût de leur réparation et une indemnisation.

Les clauses types, modifiées plusieurs fois depuis la loi du N° 78-12 du 4 janvier 1978, fixent le cadre de la mise en œuvre de l'expertise.

L'arrêté du 19 novembre 2009 publiant de nouvelles clauses types a modifié les modalités de communication des rapports d'expertise Dommages Ouvrage.

La nouvelle rédaction de la clause type modifie les obligations de l'assureur en prévoyant la possibilité pour ce dernier d'adresser le rapport préliminaire à l'assuré. Soit :

- préalablement à la notification quant à sa décision sur la mise en jeu
- ou, « au plus tard lors de cette notification ».

Pour faciliter la gestion et son coût, les assureurs règlent ces sinistres dans le cadre d'une convention inter-assureurs dénommée **Convention de Règlement de l'Assurance Construction** dite CRAC.

Les assureurs Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile Décennale, signataires de la CRAC, ont accepté le principe d'une expertise commune menée par l'expert désigné par l'assureur DO jusqu'à un certain montant (130 123 € au 01/01/2015).

Au-delà, il est fait application de l'Avenant N°1 ou chaque assureur de Responsabilité Civile Décennale désigne son propre expert concomitamment à l'expert désigné par l'assureur Dommages Ouvrage.



LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Tout d'abord, avant toute mesure d'expertise, la déclaration de sinistre doit être réputée constituée.

Elle doit comporter au moins les informations suivantes :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, de l'avenant,
- le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée,
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation de locaux,
- la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

À compter de la réception de la déclaration de sinistre : l'assureur dispose d'un délai de 10 jours pour signifier à l'assuré que la déclaration n'est pas réputée constituée et réclamer les renseignements manquants.

En ce cas les délais légaux, ne commencent à courir qu'à compter de la réception d'une déclaration constituée par l'assureur.

Passé ce délai de 10 jours, la déclaration est réputée constituée.

La chronologie de l'expertise dommages ouvrage

Réception de la déclaration du sinistre **réputée constituée**
Jour J

L'assureur peut soit :

- désigner un expert ;
- dans un délai de **15 jours** proposer une indemnité, sans expertise préalable si le montant de l'indemnité pour la réparation des dommages déclarés est évalué à une somme inférieure à **1 829,39 euros TTC⁽¹⁾**
- dans un délai de **15 jours**, notifier un refus de garantie clairement explicite, sans expertise préalable.

(1) ou tout autre montant qui serait fixé par les autorités compétentes

60 jours

L'assureur :

- adresse à l'assuré, si une expertise a été requise, le rapport préliminaire de l'expert ;
- et notifie sa position sur la garantie.

J + 60

30 jours

L'assureur peut proposer, lors de la notification de son accord sur le principe de la mise en jeu des garanties, **la fixation d'un délai supplémentaire** nécessaire à la notification de l'indemnité, motivée sur des considérations de caractère technique, et acceptée par l'assuré

Proposition d'indemnité

J + 90

135 jours (maxi)

Proposition d'indemnité

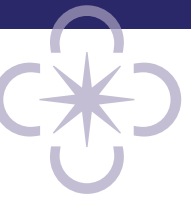
J + 225 (maxi)

Absence de délai imposé

Acceptation par l'assuré de l'offre d'indemnité

15 jours

Versement par l'assureur de l'indemnité



La procédure de référé expertise et l'expertise judiciaire en matière de construction

LE RÉFÉRÉ EXPERTISE

En matière de construction, lorsque le maître d'ouvrage est mécontent des travaux réalisés, il assigne celui qu'il estime responsable des dommages (le promoteur, l'architecte, le bureau d'études, les entreprises, les fournisseurs ...) devant le juge des référés du tribunal compétent.

Le maître d'ouvrage sollicite du tribunal la désignation d'un expert avec une mission définie par le juge (articles 148, 150 et 238 du NCPC) qui se déroule le plus souvent ainsi : venir sur les lieux, constater et trouver l'origine des désordres, proposer des réparations, en chiffrer le coût ainsi que celui des préjudices subis et donner un avis sur les responsabilités.

L'assignation délivrée en vue d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire interrompt les délais de prescription et de forclusion (nouvel article 2241 du Code civil).

L'expert peut aussi avoir pour mission, en cas d'urgence, d'autoriser le demandeur à faire exécuter à ses frais avancés, et pour le compte de qui il appartiendra, les travaux considérés comme indispensables. Il peut se faire assister, si besoin est, par un sapiteur.



Des règles précises s'imposent à l'expert (délai de dépôt de son rapport), il peut être récusé ou remplacé (article 234 et 235 du NCPC).

Le choix de l'expert est effectué par le juge parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour d'appel.

Devant le juge, le ou les défendeurs émettent des « protestations et réserves » sur la demande d'expertise contestant leur prétendue responsabilité. En général et à moins d'un fait majeur, le juge ordonne l'expertise.

Le juge des référés désigne un expert par ordonnance qui fixe le montant de la consignation à régler (frais), en principe, par le demandeur. Au final, ce sont les personnes responsables des désordres qui règlent l'expert de sorte que le demandeur soit dédommagé.

ATTENTION

Il est de plus en plus fréquent que le juge refuse l'expertise si le demandeur n'a pas procédé préalablement à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur Dommages Ouvrage.

L'EXPERTISE JUDICIAIRE

La convocation des parties à la réunion d'expertise contradictoire ; se fait par l'expert en lettre recommandée. Il est très important que le principe du contradictoire ; « entendre la victime et le fautif », soit respecté.

C'est un débat uniquement technique, pas un débat judiciaire, qui s'engage par écrit (les dires) et par oral. L'expert doit répondre à ces dires dans son rapport.

LA MISSION DE L'EXPERT EST DÉTERMINÉE PAR LE TEXTE DE L'ASSIGNATION : ATTENTION, À NE PAS OUBLIER DE DÉSORDRES LORS DE LA DEMANDE D'EXPERTISE

Lors de l'expertise, le demandeur explique quels sont les désordres et apporte les éléments de preuve (plans, devis, factures,...). Le rôle des défendeurs et de leurs avocats/experts, sera de discuter de l'existence et de l'importance des dommages, ainsi que de leurs responsabilités éventuelles.

À SAVOIR

L'expert judiciaire pourra examiner les précédents rapports rédigés avant son intervention, notamment ceux de l'expert Dommages Ouvrage.

Lorsque l'expert estime avoir tout analysé, il dépose un pré-rapport ou une note de synthèse justifiant la position qu'il compte prendre dans son rapport définitif.

Les parties ont un délai, en général d'un mois, pour formuler les derniers dires afin que l'expert les prenne en compte dans son rapport définitif. Il dépose alors ses conclusions dans le dit rapport, lequel doit répondre aux différents points de sa mission.

Le tribunal le classe.

Alors, il appartient au demandeur de prendre l'initiative d'exploiter les conclusions techniques de l'expert.

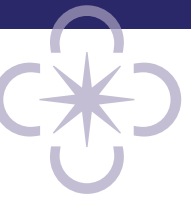


Deux voies lui sont ouvertes :

- la solution amiable (recherche d'une transaction) ;
- la solution judiciaire (procédure « au fond » en ouverture de rapport).

CE QU'IL FAUT SAVOIR EN MATIÈRE DE PROCÉDURE DE RÉFÉRÉ EXPERTISE

- longue : en moyenne 12 à 18 mois,
- coûteuse : avance de la consignation des frais de l'expert judiciaire, paiement des honoraires/frais de l'avocat spécialisé (de préférence) et de l'expert ou du conseil technique,
- exigeante en temps pour le demandeur : présences aux rendez-vous d'expertise, rédaction des dires
- primordiale : la juridiction compétente entérinera le plus souvent purement et simplement les conclusions de l'expert judiciaire.



L'assistant à maîtrise d'ouvrage

La complexité croissante des opérations de construction liée à l'évolution des technologies, au contexte réglementaire, aux contraintes budgétaires accrues ainsi qu'aux nouvelles pratiques contractuelles amène le maître de l'ouvrage à devenir davantage un homme-orchestre.

Pour conserver cette place centrale, lui garantissant la hauteur de vue indispensable à l'exercice de ses prérogatives, le maître d'ouvrage va chercher à s'entourer de compétences spécifiques à la conduite de l'opération :

- techniques,
- administratives,
- financières,
- ou de management de projet.



EN QUOI CONSISTENT LA FONCTION ET L'ÉTENDUE DES MISSIONS D'UN AMO ?

L'exercice de la responsabilité de maîtrise d'ouvrage pourra conduire à envisager le recours à des prestations externes multiples et diverses.

Le contenu des missions d'assistance peut donc être plus ou moins étendu :

- l'organisation de l'opération,
- la détermination du processus de réalisation,
- la désignation des prestataires intellectuels, le montage financier, administratif et juridique...

L'AMO est aussi susceptible d'intervenir ponctuellement sur des questions précises (AMO Technique, AMO Administratif). Le cas échéant, il accompagnera le maître d'ouvrage tout au long de l'opération (AMO Management de projet).

QUELLE DIFFÉRENCE FAIRE ENTRE AMO ET MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ ?

Le Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) intervient « au nom et pour le compte » du maître d'ouvrage dans le cadre d'un mandat qui lui a été confié.

Il a qualité pour représenter celui-ci et accomplir des actes juridiques engageant le maître d'ouvrage à l'égard des tiers au contrat. L'AMO assiste et conseille quant à lui le MO.



QU'EST-CE QU'UN AMO TECHNIQUE ?

L'AMOT intervient dès les études de faisabilité.

Selon son domaine d'intervention, il participe aux études géotechniques ou acoustiques ainsi que dans les domaines de l'environnement, de l'ergonomie, du développement durable, de l'accessibilité...

Il conforte ainsi le maître d'ouvrage dans la connaissance technique de ses dossiers en lui permettant d'avoir un second regard sur la prestation du maître d'œuvre dont il est souvent issu.

Alors même que l'AMOT intervient principalement dans les phases amont d'un projet (faisabilité et programmation des ouvrages), il a également vocation à développer ses interventions dans le domaine de l'exploitation-maintenance de l'ouvrage.

QUEL EST LE RÔLE D'UN AMO FINANCIER ?

Issu de l'économie de la construction, l'AMO Financier participe à la mise en place des paramètres financiers de l'opération (plan de financement, budget prévisionnel, évaluation des coûts du programme de construction, etc.).

Comme l'AMOT, il a également capacité à intégrer les équipes de maîtrise d'œuvre. Les maîtres d'ouvrage ont de plus en plus souvent recours à un AMO Financier pour la vérification des enveloppes financières prévisionnelles fixées lors du programme et des estimations prévisionnelles proposées par les maîtres d'œuvre.

QUE PEUT-ON ATTENDRE D'UN AMO ADMINISTRATIF ?

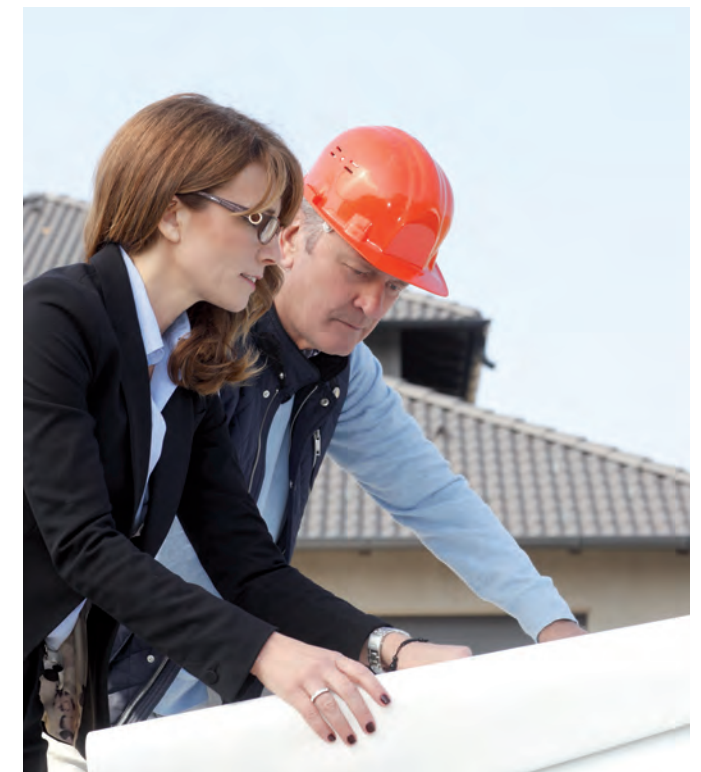
La complexité du volet administratif amène le maître d'ouvrage à se faire entourer par un AMO qui, sans être avocat, a capacité à intervenir lors du montage de l'opération pour la détermination du processus de réalisation de l'ouvrage, ou encore, la définition du cahier des charges technique des prestataires intellectuels.

Sa connaissance technique des aspects opérationnels lui permet de faire la synthèse entre rigueur juridique et efficacité.

COMMENT RÉDIGER UN CONTRAT D'AMO ?

Le contrat de l'AMO doit permettre de définir les objectifs et les limites de sa mission. Il est recommandé de prévoir un découpage par phase, permettant au maître d'ouvrage de s'assurer régulièrement de la parfaite entente avec son prestataire.

Cela passe par une description claire des objectifs de la mission d'assistance et une définition précise de la durée.



L'AMO PEUT-IL REPRÉSENTER LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE SUR UN CHANTIER ?

Sauf cas particulier, l'AMO n'est pas mandataire du maître d'ouvrage et n'a donc pas qualité pour le représenter.

L'AMO doit se borner à donner des conseils au maître d'ouvrage.

Précisément, il doit préparer la prise de décision et l'éclairer sur l'ensemble de la problématique.

L'AMO EST-IL SOUMIS À L'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE ?

Lorsque l'AMO se voit confier une mission de type « maîtrise d'œuvre » ou « contrôle extérieur des dispositions techniques », il est assujéti à une responsabilité de constructeur et à ce titre, débiteur de la responsabilité décennale.



Téléphone ou mail



Pour toutes questions relatives aux sujets développés dans ce document, vous pouvez vous adresser à : service.do@msc-assurance.fr



Tel : 01 56 24 77 77

Société Auxiliaire Saint-Christophe - Courtage d'Assurances

S.A.S au capital de 160 000 € - R.C.S Paris 582 145 777 - Siret 582 145 777 00014 - ORIAS 07 031 284
277, rue Saint-Jacques - 75256 Paris cedex 05 - Tel. : 01.56.24.77.77 - Fax : 01.56.24.77.52

service.sasc@msc-assurance.fr