

Edito



Odile Vidal

ovidal@montmirail.com

L'actualité récente nous rappelle que l'assurance construction est l'affaire de spécialistes, garants des engagements sur le long terme. La vague de faillites d'ELITE, CBL et ALPHA est en train d'impacter des milliers d'intervenants sur le marché du BTP, qui s'étaient assurés auprès de ces compagnies et qui doivent rechercher dans l'urgence un autre assureur.

En effet une entreprise assurée auprès d'une compagnie défaillante risque d'être exposée sur ses fonds propres en cas de futur sinistre sur la période de garantie décennale restante, alors qu'elle avait souscrit un contrat RC décennale et dûment réglé la prime.

En tant que courtier conseil, nous sommes particulièrement attentifs à la solidité financière de l'assureur, c'est un critère qui nous paraît essentiel dans les placements que nous proposons à nos clients. C'est un engagement que Montmirail porte depuis plus de 40 ans au service de ses clients.

Bonne lecture !

Indice BT01

Septembre 2017 : 106,7

Octobre 2017 : 107,1

Nous y serons

14 et 15 juin :

Congrès du Synamome à Clermont Ferrand

Retrouvez-nous sur notre stand Montmirail

9, 10 et 11 octobre :

79e Congrès HLM à Marseille.

Retrouvez-nous sur notre stand Verspieren Montmirail

Liens utiles

www.qualiteconstruction.com

www.opqibi.com

www.qualibat.com

La lettre Assurances des Professionnels de la Construction



CHIFFRES CLÉS 2017

+ 8,2 %

497 000 unités ont été autorisées à la construction

+ 15,7 %

418 900 ont été mises en chantier

Pour les permis de construire, on note une croissance de :

+ 13,5% pour l'individuel

+ 6,8% pour le collectif

Source Ministère de la cohésion des territoires

REFORME

Les 40 ans de la Loi SPINETTA

La loi du 4 janvier 1978 portant sur la responsabilité des constructeurs et l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction autrement appelée **LOI SPINETTA** fête ses 40 ans.

Les innovations apportées par ce texte novateur avaient pour objectif essentiel de protéger l'utilisateur, le « consommateur » et réduire le coût global de l'assurance.

Dans les faits, les grandes lignes de cette première réforme ont permis :

- De réécrire le droit de la construction en instaurant une responsabilité décennale de plein droit basée sur des critères spécifiques : atteinte à la solidité de l'ouvrage et impropriété à destination (arts 1792 et 1792-2 du Code civil), une garantie biennale pour les éléments d'équipement (art 1792-3 du Code civil) et une garantie contractuelle annale dite « de parfait achèvement » (art 1792-6 du code civil) pour les constructeurs.
- D'instituer une obligation légale d'assurance limitée aux seuls travaux de bâtiment pour tous les constructeurs et pour le maître d'ouvrage.
- D'imposer aux assureurs des délais dans la gestion des sinistres Dommages ouvrage afin de ceux-ci puissent être réglés dans des « délais raisonnables ».
- L'intervention obligatoire du contrôleur technique pour un certain nombre d'ouvrages (art R 111 38) du Code de la construction au seul profit du maître d'ouvrage.
- La mise en place d'un système d'assurance à double détente :

Première phase : permettre la réparation rapide de désordres au moyen de la police DOMMAGES OUVRAGE souscrite par le maître d'ouvrage et fonctionnant comme une garantie de préfinancement avant recours contre les intervenants responsables, eux-mêmes assurés par un contrat de responsabilité décennale.

Deuxième phase qui ne concerne que les assureurs dommages ouvrage et de responsabilité décennale des participants à l'acte de construire dans le cadre des recours et des parts de responsabilité de chacun.

Nous reviendrons plus longuement dans un prochain numéro sur les évolutions de cette réforme au fil du temps.

Vincent Payen - vpayen@montmirail.com

JURISPRUDENCE

Panorama de quelques jurisprudences

La Cour de Cassation et le Conseil d'Etat ont rendu en 2017 certains arrêts intéressants à évoquer, en lien notamment avec la responsabilité des maîtres d'œuvre.

Arrêt du Conseil d'Etat du 19 avril 2017 « Communauté d'Agglomération de Montpellier »

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat vient préciser l'étendue de l'obligation de conseil du maître d'œuvre.

Si le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 10 juillet 2013 « Communauté Communes Chamousset-en-Lyonnais », avait rappelé que cette obligation s'imposait pendant la réalisation des travaux et aussi lors de leur réception, celui-ci retient désormais que pour des désordres de nature structurelle, le défaut de conseil du maître au maître d'ouvrage lors de la réception engage sa responsabilité contractuelle.

Ainsi, la juridiction suprême considère que les vices structurels doivent être impérativement dénoncés au maître d'ouvrage à la réception des travaux, et qu'à défaut de l'en avoir alerté, le maître d'œuvre s'expose à ce que sa responsabilité contractuelle soit engagée.

En outre, l'arrêt rendu met en exergue qu'aucun partage de responsabilité ne peut être utilisé en défense par le maître d'œuvre, dès lors que le maître d'ouvrage utilise l'ouvrage conformément aux prescriptions techniques du contrat et de manière conforme à sa destination.

Arrêt 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 12 octobre 2017 – n°16-23982

Par cet arrêt, la Haute Cour estime qu'il incombe à l'architecte de se renseigner sur la destination de l'immeuble.

Plus précisément et en l'espèce, celle-ci a estimé qu'il incombe à l'architecte en charge d'une opération de construction ou de réhabilitation de se renseigner sur la destination de l'immeuble au regard

des normes d'accessibilité aux normes handicapées.

La Cour rappelle ainsi que l'architecte est tenu d'une obligation d'information générale, au-delà de sa sphère contractuelle d'intervention.

Cette obligation porte notamment sur les normes réglementaires que doit respecter l'immeuble, si bien que celui-ci doit se renseigner sur la destination de l'ouvrage afin de déterminer les règles applicables.

Arrêt 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 26 octobre 2017 – n°16-18120

Par un arrêt du 26 octobre 2017, la Cour de cassation semble venir entériner le revirement opéré par l'arrêt rendu par la 3ème chambre civile le 15 juin 2017, relativement à l'extension de la garantie décennale aux éléments installés sur l'ouvrage existant.

Par ce nouvel arrêt, la Cour considère que l'article L 243-1-1 II du Code des assurances, lequel stipule que les obligations d'assurance ne sont « pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles », ne peut ainsi faire obstacle à la règle nouvellement consacrée par la jurisprudence, selon laquelle « 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 destination » (voir pour revêtement de sol, 3ème c.c 29 juin 2017 – n°16 16637, ou pour un insert, 3ème c.c 14 septembre 2017, n°16-17 323).

En l'espèce, la Cour précise donc que les dispositions de l'article L 243-1-1 II du code des assurances ne sont pas applicables à un élément d'équipement installé sur existant.

Daniel Zito - dzito@gestion-expertise.com

Maha Tlili - mtlili@gestion-expertise.com

BREVE

Les dommages provenant de la prolifération d'un champignon relèvent de la garantie décennale

La responsabilité du vendeur en sa qualité de constructeur a été recherchée sur le fondement de la garantie décennale lorsqu'il a exécuté des travaux avant la vente.

Il s'agissait en l'espèce d'un particulier qui a réalisé des travaux de transformation d'un bâtiment et qui a entreposé des déchets

de bois sous une bâche dans le vide sanitaire. L'humidité de l'endroit a entraîné la prolifération de la mērule. L'acquéreur a invoqué l'impropriété à destination du fait de la présence de la mērule.

Cette décision pour le moins insolite étend donc la portée de la garantie décennale aux déchets de chantier.

Cass 3è ch civ, 30 novembre 2017

BREVE

FONDS DE GARANTIE DES ASSURANCES OBLIGATOIRES

Une Ordonnance du 27 novembre 2017 est venue modifier la législation relative au Fonds de garantie des assurances obligatoires applicable aux particuliers. Les assureurs opérant en libre prestation de service (LPS) ou en libre établissement en matière d'assurance construction entrent dorénavant dans le champ d'action du FGAO.

Le FGAO (fond de garantie des assurances obligatoires) a pour mission d'assurer la protection des bénéficiaires de contrats d'assurances soumis à obligation de souscription, contre les défaillances des entreprises d'assurances agréées en France et soumise au contrôle de l'Etat. Sont visés notamment les particuliers assurés en Dommages Ouvrage.

Son entrée en vigueur est fixée au plus tard le 01/07/2018.

Ordonnance n° 2017 1609 du 27 novembre 2017 / JO du 28 novembre 2017

Assistant à maîtrise d'ouvrage

Un assistant à maîtrise d'ouvrage peut se voir reconnaître la qualité de constructeur

Une action en garantie décennale n'est ouverte au maître de l'ouvrage qu'à l'égard des constructeurs avec lesquels il a été lié par un contrat de louage d'ouvrage (c'est-à-dire un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles) : classiquement le maître d'œuvre et l'entreprise chargée de réaliser les travaux ... Mais qu'en est-il de l'AMO ?

Dans un arrêt rendu le 9 mars 2018, le Conseil d'État nous éclaire sur les indices permettant de qualifier le contrat d'AMO de contrat de louage d'ouvrage, et ainsi octroyer la qualité de constructeur à l'AMO.

En procédant à l'analyse du contrat qui lie l'assistant au maître d'ouvrage à la commune, il relève :

- A l'article 1er que la mission confiée excluait « formellement tout mandat de représentation du maître d'ouvrage dans l'exercice de ses prérogatives » ;
- A l'article 2 que l'assistant au maître d'ouvrage était « l'interlocuteur direct des différents participants » et devait proposer « les mesures à prendre pour que la coordination des travaux et des techniciens aboutisse à la réalisation des ouvrages dans les délais et les enveloppes financières prévus et conformément au programme approuvé par le maître d'ouvrage ». Le même article ajoutait que l'AMO était chargé de vérifier l'application, de signaler « les anomalies qui pourraient survenir et [de proposer] toutes mesures destinées à y remédier » et pendant toute la durée des travaux, il avait pour mission d'assister « le maître d'ouvrage de sa compétence technique, administrative et financière pour s'assurer de la bonne réalisation de l'opération » ;
- A l'article 3 relatif au « contenu, à la définition et au phasage de la mission » que le contrat confiait « notamment au cocontractant une mission de direction de l'exécution des travaux et d'assistance aux opérations de réception ».

Au regard de ces stipulations contractuelles, le Conseil d'État considère que le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage revêt en l'espèce le caractère d'un contrat de louage d'ouvrage ; de ce fait, « la qualité de constructeur doit être reconnue » à l'AMO, et une action en responsabilité décennale peut donc être engagée à son encontre.

Cet arrêt du 9 mars 2018 incite ainsi les titulaires de contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la plus grande vigilance quant à l'étendue de leur mission et la rédaction de leur contrat.

Jean-Christophe Beranger
jcberanger@montmirail.com



■ Building Information Modeling (BIM)

Quel impact sur la responsabilité des constructeurs ?

Le processus BIM est une méthode collaborative qui vise à l'amélioration de la qualité de la construction et à une meilleure maîtrise des risques.

Les intervenants à la construction s'accordent sur les principaux avantages de la maquette numérique :

- Une meilleure collaboration entre professionnels du bâtiment tant en conception qu'en exécution, facilitée par un meilleur dialogue
- Une communication active entre le maître d'ouvrage et les constructeurs. Le BIM incite les maîtres d'ouvrage à préciser leurs attentes pour l'élaboration du projet : le maître d'ouvrage est plus impliqué.

En outre, la maquette numérique est un outil commun à tous les intervenants, qui apporte de la cohérence dans la construction du bâtiment. Nous pouvons en attendre une diminution des sinistres pour ceux qui sont dus à des problèmes d'interface.

Si le BIM peut conduire à l'amélioration de la qualité des constructions, il trouve aussi une application essentielle après achèvement de l'ouvrage : le carnet de suivi numérique du logement. Il peut contribuer à une meilleure gestion du bâti, l'exploitant ayant à disposition l'ensemble des informations techniques sur l'ouvrage et pouvant ainsi mieux programmer les opérations de maintenance.

Quelle responsabilité incombe aux intervenants qui disposent d'un accès direct à la maquette commune ?

La garantie décennale peut-elle être mobilisable ?

Rappelons tout d'abord la définition de la garantie obligatoire.

Tout dépend de la caractérisation du dommage. En effet la loi Spinetta dans l'article 1792 du Code Civil dispose que : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »

Si le désordre constaté après réception affecte l'ouvrage dans sa solidité, ou amène le juge à prononcer une impropriété à destination de l'ouvrage, alors la garantie décennale est engagée.

Il s'agit d'une responsabilité de plein droit : c'est une présomption de responsabilité qui pèse sur les constructeurs.

A cet égard, le BIM utilisé comme un outil par l'ensemble des intervenants, n'a pas d'impact spécifique pour l'application du régime de responsabilité décennale.

Lorsque le dommage matériel n'est pas suffisamment grave pour être qualifié de désordre relevant de la garantie décennale, la responsabilité civile professionnelle peut alors être engagée.

Ainsi un défaut ou une erreur dans la modélisation de la maquette, une modification malveillante externe soit pendant la

conception, soit pendant l'exécution des travaux, peut conduire à une malfaçon.

Il s'agit là de couvrir les professionnels du bâtiment contre les risques de mise en jeu de leur responsabilité pour les conséquences pécuniaires d'erreurs, fautes, omissions commises dans l'exercice de leur activité. Or la maquette numérique ne vient pas modifier la nature des engagements conclus : le maître d'œuvre reste engagé sur les bases du contrat signé, les réalisateurs sur les bases des marchés de travaux.

En tant que chef d'orchestre en maquette numérique, le BIM manager a lui un rôle bien spécifique. Il coordonne les échanges de données entre les intervenants à la construction. C'est notamment sa responsabilité qu'il faut analyser, au travers de la nature des engagements qu'il contracte.

A notre avis, le BIM manager, lorsqu'il est chargé d'analyser des interférences et de préconiser des solutions en partenariat avec la maîtrise d'œuvre, engage sa responsabilité décennale. Il est alors impliqué dans les choix de solutions techniques pour construire l'ouvrage, ce qui peut amener un juge à le rattacher aux constructeurs exposés à une responsabilité de plein droit.

En fonction du type de contrat de prestation conclu, le BIM manager sera amené à souscrire non seulement à un contrat de responsabilité civile professionnelle, mais aussi une garantie décennale.

Odile Vidal - ovidal@montmirail.com

■ Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter !



Montmirail Verspieren
6 rue Jean Jacques Vernazza
BP 172
13322 Marseille cedex 16
Odile Vidal
Tél : 04 91 32 38 48
E-mail : ovidal@montmirail.com
www.montmirail.com

Verspieren Rhône-Alpes
113 boulevard de la Bataille de Stalingrad
CS 40023
69623 Villeurbanne cedex
Christophe Gourvès
Tél : 04 37 47 24 95
E-mail : cgourves@verspieren-ra.com
www.verspieren-ra.com

Montmirail Toulouse
6 rue de Soyoux
31240 l'Union
Aurélié Khanano
Tél : 05 32 10 80 66/ 06 80 76 73 15
E-mail : akhanano@montmirail-toulouse.com
Vincent Payen
Tél : 06 09 67 48 02

Directeur de la publication : Vincent Payen - Rédacteurs : Jean-Christophe Béranger, Vincent Payen, Maha Tlili, Odile Vidal, et Daniel Zito
Conception et réalisation : Julie de Tournadre

Crédit photos : Thinstock

MONTMIRAIL - filiale du GROUPE VERSPIEREN - société par actions simplifiée au capital de 3 047 120 euros - SIREN 384 983 342 - RCS Marseille - SIRET 384 983 342 00039 - APE 6622 Z - N° Orias : 07 000 145 - www.orias.fr - Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des assurances - sous le contrôle de l'ACPR, 61 rue Taitbout 75009 Paris (www.acpr.banque-france.fr) - Montmirail exerce son activité en application des dispositions de l'article L 520-1 II b du Code des assurances. Réclamation : Montmirail/ Service Réclamation, 6 rue Jean Jacques Vernazza 13016 Marseille - Médiation (seulement si échec de la réclamation) : La Médiation de l'Assurance, Pole CSCA, TSA 50110 75441 Paris Cedex 09 ou le.mediateur@mediation-assurance.org.