



Pour une bonne réception des travaux



La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. La loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la Construction a instauré un régime légal impératif (1792.6 du Code civil).

La réception est un acte fondamental

- Elle transfère la garde de l'ouvrage du constructeur au maître de l'ouvrage,
- Elle marque le point de départ des délais, des responsabilités et des garanties de parfait achèvement et biennale ou décennale,
- Elle dégage l'entrepreneur de toute responsabilité pour les dommages apparents si ceux-ci n'ont pas été signalés.

Quelques rappels de forme

La réception intervient à la demande de la partie la plus diligente, c'est-à-dire soit le maître de l'ouvrage, soit l'entrepreneur. Seul le maître de l'ouvrage a qualité pour réceptionner les travaux. Le maître d'œuvre ne peut, sauf s'il a reçu mandat express

du maître de l'ouvrage, procéder seul à la réception. Elle doit être également prononcée contradictoirement. L'entrepreneur doit donc être présent ou avoir été dûment convoqué. A défaut, la réception lui est inopposable. Les désordres qui ont fait l'objet de réserves à la réception ne sont pas couverts par la garantie décennale. Ils relèvent de la responsabilité contractuelle du constructeur.

Il en va de même pour la garantie de "parfait achèvement", à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, qui s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux relevés postérieurement à la réception.

Il est admis que la réception puisse être tacite. Il faut que soit réuni un faisceau de circonstances révélant l'intention du maître d'ouvrage d'approuver les travaux tels le paiement complet des travaux ou la prise de possession après achèvement.

Voici cependant des cas qui ne correspondent pas à une réception tacite :

- une prise de possession précédée ou suivie d'une expertise pour faire constater les désordres et/ou l'abandon de chantier,
- une occupation des lieux accompagnée d'un refus de payer le solde du marché, sauf retenue contractuelle,
- la production de contrats de location des lieux.

La réception expresse ou tacite peut être assortie de réserves, mais ces dernières doivent être définies précisément. En l'absence de réserves, les dommages apparents peuvent empêcher le maître d'ouvrage de recourir ultérieurement contre l'entrepreneur responsable.

L'importance de cet acte juridique ne doit pas être négligée. Nous vous conseillons d'être impérativement présent au moment de la réception des travaux pour en vérifier la bonne exécution et noter précisément les éventuelles réserves ou sinon, si cela n'est pas possible, de confier cette tâche en amont à un professionnel qualifié.

Olivier Comelles - 01 49 64 14 47
ocomelles@verspieren.com



... Et voici toute l'équipe du Service Multitravaux, toujours à votre service !

De gauche à droite :

Gilles Tual, Nathalie Chicoisne, Annie Gourdeau, Valérie Cao, Olivier Comelles, Florence Bescond, Magalie Besombes, Christian Beausoleil, Sylvie Wozniak, Annie Becquet, Aurélie Merlin.



La lettre Multitravaux

Assurances pour les professionnels de la Construction

Juin 2010



Édito

Par Gilles Tual,
Responsable du service des Maîtres d'ouvrage

La couverture RC Décennale généralisée des syndics : une vraie protection.

Dans cette nouvelle lettre, un article est consacré aux maîtres d'œuvre et architectes qui sont, à juste titre des auxiliaires du maître d'ouvrage lorsque les travaux entrepris l'exigent.

Cependant, sans restreindre le rôle de ces professionnels, Verspieren mettra en 2010 à la disposition des syndics/administrateurs de biens une couverture d'assurance complète RC Décennale-RC Professionnelle. Cette garantie les protégera et leur permettra d'être rémunérés en conséquence par des honoraires, sans craindre la requalification prononcée par un tribunal "la mission exécutée a dépassée le mandat de gestion habituel et est en fait une mission de nature décennale !" et la condamnation pour immixtion en qualité de "constructeur" au sens de l'article 1792.1 du Code civil.

Deux niveaux de garantie seront proposés :

- les cabinets structurés et possédant les compétences pourront effectuer en toute sécurité des missions identiques à celles réalisées par les architectes et maîtres d'œuvre - conception, choix technique, rédaction des cahiers des charges destinés aux entreprises, calcul, suivi et direction des travaux- et d'être rémunérés à ce titre.
- pour tous les autres, ceux sans structure ni personnel dédié, Verspieren offrira également une garantie RC Décennale-RC Professionnelle qui leur permettra d'effectuer des missions de surveillance des travaux et suivi technique des chantiers.

Nous reviendrons vers vous dans les prochaines semaines pour vous en communiquer les détails.

Bonne lecture à tous !

Retour d'expérience : entretien avec Christophe DE CASTELBAJAC, expert construction pour Eurisk.

Pour la lettre Multitravaux, Christian BEAUSOLEIL a rencontré Christophe DE CASTELBAJAC, expert au sein du cabinet EURISK.

Christophe DE CASTELBAJAC, architecte de formation, a débuté sa carrière en tant qu'expert responsabilité civile puis dommage et est aujourd'hui, après un passage à Nantes, Directeur de l'agence Paris Ile-de-France basée à Levallois. Il a sous sa responsabilité 10 experts permanents ; la majorité des dossiers relèvent de la police dommages ouvrage et c'est à ce titre que nous lui avons posé quelques questions.

Christian BEAUSOLEIL : Pouvez-vous nous parler de l'évolution de votre profession au cours de ces dix dernières années ?

Christophe DE CASTELBAJAC : C'est vrai qu'il y a eu une évolution car l'expert est aussi devenu un juriste tout en restant technicien. Les consommateurs pensent être mieux informés notamment via la presse et internet et interpellent parfois la mise en jeu des garanties. Nous devons quotidiennement nous transformer en pédagogue pour rétablir la "vérité" et éviter des déconvenues.

Nous constatons par ailleurs que les syndics de copropriétés sont mieux formés aux opérations d'expertise, plus expérimentés entre les différentes garanties dommages ouvrage et multi-risques immeuble, qu'ils font la part

des choses et "comprennent" mieux les positions de refus de prise en charge lorsque celles-ci sont légitimes et expliquées.

CB : Quelle attitude adopter lors d'une expertise tant du côté expert que du côté déclarant ?

CDC : L'expert Construction est aussi à sa façon un représentant de la compagnie d'assurance et en ce sens il se doit de servir l'image de marque de cette dernière. Bien instruire un dossier sinistre, c'est remplir la mission confiée et c'est aussi un moyen de fidéliser les clients et d'en conquérir de nouveaux. L'expert ingénieur ou l'architecte ont un rôle de techniciens, de "sachants" et il sont également présents pour expliquer et répondre aux questions posées. Ils doivent pouvoir établir un dialogue même technique avec les syndics.

Ne jamais oublier que l'expert reste un homme de dialogue et de consensus. L'expertise n'est pas un lieu de conflit sinon la résolution d'un problème technique dans le cadre du contrat d'assurance. Je rappellerai que l'expert est un "chef d'orchestre", il recherche la cause du sinistre, il examine la question des solutions réparatoires et celle de leur [...]

Suite page 2

L'architecte, le maître d'œuvre, le bureau d'études techniques : les alliés du maître d'ouvrage

Les syndicats administrateurs de biens sont couramment amenés à faire voter par les syndicats de copropriétaires des travaux de rénovation touchant les parties communes qui nécessitent l'intervention d'hommes de l'art tels qu'architecte, maître d'œuvre ou bureau d'études techniques (BET). Or, cette intervention est souvent refusée par les copropriétaires puisque le budget "travaux" se trouve augmenté des honoraires supplémentaires de l'ordre de 8 à 10% du montant des travaux lorsque la mission confiée est complète : conception, suivi et direction des travaux ou de l'ordre de 5 à 7% lorsque la mission est limitée au suivi et à la surveillance de chantier.

Néanmoins, l'intervention d'un **maître d'œuvre** est à prendre sérieusement en considération lorsque les travaux concernent les structures porteuses telles que la reprise en sous-œuvre ou rehaussement d'un bâtiment, charpente ou lorsqu'il s'agit d'opérations complexes faisant appel à plusieurs corps de métier, par exemple des travaux comprenant à la fois un ravalement, des travaux de maçonnerie et la couverture qu'il faut organiser et piloter.

Parmi ces spécialistes, on distingue l'**architecte** qui est titulaire d'un diplôme reconnu par l'Etat et est inscrit au tableau de l'ordre des architectes. Il intervient à la fois en tant que conseil et expert technique. Il a aussi pour fonction de concevoir et d'établir un programme de rénovation : "le cahier des charges" que les entreprises devront respecter ; il se doit aussi de diriger et de surveiller la bonne exécution des travaux d'où le terme de "mission de maîtrise d'œuvre complète".

Un rôle également très important à prendre en compte est celui du **bureau d'études techniques** dont la mission repose sur des compétences techniques spécialisées. Le plus sollicité est le BET structure qui peut assister l'architecte ou le maître d'ouvrage sur le dimensionnement des ouvrages. Il dessine les plans béton du dossier de consultation des entreprises et participe à la rédaction du CCTP du lot Gros Oeuvre. Sa mission est très importante lorsqu'il s'agit de travaux portant sur les structures porteuses (réfection plancher haut des caves). D'autres BET sont plus ou moins sollicités : bureau d'études des sols, BET acoustique, BET fluides, BET thermique...

Enfin l'intervention de l'**ingénieur-conseil**, à mi chemin entre le BET et l'architecte. Il a un rôle d'audit technique, d'étude, de conseil, d'assistance et de maîtrise d'œuvre.

En conclusion, pour les travaux complexes et coûteux, pour votre sécurité et celle de vos mandants, n'hésitez pas à faire appel à ces intervenants qui sont des spécialistes du bâtiment et qui facilitent la tâche déjà bien chargée des syndicats et administrateurs de biens.

Un dernier conseil : ne faites appel qu'à des professionnels assurés en responsabilité civile décennale.

Annie Gourdeau - 01 49 64 14 48
agourdeau@verspieren.com

Entretien... suite

[...] coût, il assiste l'assureur dans le règlement du sinistre et bien souvent même il signifie la position au déclarant par délégation de l'assureur.

CB : Avez-vous quelques conseils pour limiter le nombre de déclarations de sinistre ?

CDC : On retrouve trop souvent des déclarations de sinistre liées à des défauts d'entretien et il est donc important de sensibiliser les syndicats sur la nécessité de souscrire des contrats d'entretien pour la couverture, l'étanchéité, la VMC..., comprenant des visites fréquentes d'inspection qui auront pour but de pérenniser l'ouvrage et/ou les travaux et par voie de conséquence d'éviter des travaux à venir pour les copropriétaires ou des déclarations de sinistres à instruire.

CB : Avez-vous en mémoire un ou plusieurs sinistres "particulier(s)" ?

CDC : Oui. Dernièrement par exemple, j'ai travaillé sur un problème de raccordement inversé de l'eau chaude et de l'eau froide. Je vous laisse imaginer les conséquences et surtout les désordres liés aux équipements de l'immeuble. J'ai également eu à traiter un problème de parking inaccessible, les voitures un peu trop imposantes ne pouvaient pas accéder au dit parking.

CB : Etes-vous prêt à "instruire" les nouveaux sinistres liés au Grenelle de l'environnement ?

CDC : Oui nous sommes prêts et formés pour cela. Nous actualisons nos connaissances tous les jours par notre réseau et les formations dispensées. Dans ce domaine, nous constatons que beaucoup se sont lancés sans connaître parfaitement les risques ; c'est le cas actuellement sur un sujet tel que les pompes à chaleur où nous commençons à instruire les premiers mais nombreux sinistres. Il y a beaucoup d'espoir dans le domaine et donc un gros enjeu économique. Cependant il convient de rester vigilant sur le choix de ces récentes technologies et des acteurs qui les mettent en œuvre.

Nous remercions le cabinet EURISK et tout particulièrement Christophe DE CASTELBAJAC pour sa disponibilité. En ce qui nous concerne, nos équipes restent à votre écoute et à votre entière disposition pour vous aider tant au niveau de vos souscriptions que de vos déclarations de sinistre.

Christian Beausoleil - 01 49 64 11 98
cbeausoleil@verspieren.com

Législation

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, Tribunal d'Instance ou Tribunal de Grande Instance.

RAPPEL : le Tribunal d'Instance est compétent pour les litiges portant sur des sommes inférieures à 10 000 €, l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

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

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 le coût des préjudices subis et donner un avis sur les responsabi-

lités. L'expert peut aussi avoir 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 (article 234) ou remplacé (article 235).

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

Devant le juge, le ou les défendeur(s) émette(nt) des "protestations et réserves" sur la demande d'expertise c'est à dire, qu'il(s) n'accepte(nt) pas leur prétendue responsabilité. En général, à moins d'un fait majeur, le juge ordonne l'expertise.

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.

Le juge des référés désigne un expert par ordonnance qui fixe le montant de la consignation (les frais) à régler, en principe, par le

demandeur. Au final, ce sont les personnes responsables des désordres qui règlent l'expert de sorte que le demandeur sera dédommagé.

L'expertise judiciaire

La convocation des parties à la réunion d'expertise contradictoire se fait par l'expert par lettre recommandée. Il est très important que le principe du contradictoire "entendre la victime et le fautif" soit respectée. C'est un débat technique uniquement, pas de 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.

En cours d'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 l'existence et l'importance des dommages, ainsi que de leurs responsabilités.

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, il explique la position qu'il compte prendre dans son rapport définitif.

Les parties ont un délai, en général un mois, pour formuler les derniers dires afin que l'expert les prenne en compte dans son rapport définitif. Il dépose alors son rapport définitif au Tribunal, rapport qui doit répondre aux différents points de sa mission. Le Tribunal le "classe". En effet, 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) ou la solution judiciaire (procédure "au fond" en ouverture de rapport).

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

Ce qu'il faut savoir en matière de procédure de référé expertise

Longue

En moyenne 1/1 an et demi.

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.

Chronophage

Présence 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.

Habilitation du syndic

Deux décisions intéressantes rendues en 2009 sur ce sujet.

→ L'action en garantie décennale du syndic est recevable, même sans habilitation, dès lors que celle-ci intervient en cours d'instance avant l'expiration du délai décennale (Cour de cassation 3e Civ du 7 avril 2009 N° 07-16786).

→ La portée de l'habilitation doit, également, viser l'ensemble des désordres dont il est demandé réparation (Cour de cassation 3e Civ du 11 février 2009 N° 07-21728).

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