



Maîtrise d'œuvre : la nécessaire protection du syndic/administrateur de biens



Dans le cadre de son activité de Syndic et/ou d'administrateur de biens, le professionnel peut se voir qualifié ou être assimilé à un véritable maître d'œuvre lorsqu'il réalise, volontairement ou involontairement des missions habituellement dévolues aux métiers de la maîtrise d'œuvre.

Les garanties de responsabilités civiles professionnelles qui visent à couvrir sa responsabilité civile, à l'exception de la responsabilité décennale, n'ont pas pour objet de couvrir ce type de situation, qui relève spécifiquement de l'obligation d'assurance de responsabilité décennale fixée par la Loi.

En effet, l'article 1792-1 du Code civil énonce qu'est réputé "constructeur" d'un ouvrage : "tout architecte, entrepreneur, technicien du bâtiment ou autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage"...mais aussi "toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage".

l'article L 241-1 du Code des Assurances précise que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code Civil doit obligatoirement être couverte par une assurance dont elle devra être en mesure d'en justifier l'existence dès l'ouverture de tout chantier.

C'est ainsi qu'un syndic/administrateur de biens parce qu'il obtient ou accepte, en plus de sa mission traditionnelle de gérant, une mission particulière pouvant impacter techniquement voir être lié à la réalisation des travaux (tels que des missions d'étude visant la conception des travaux, la consultation des entreprises et le choix de celles-ci, l'organisation, le pilotage et la direction des travaux, le contrôle et la surveillance de leur exécution,...) peut être jugé en tout ou partie responsable, en tant que maître d'œuvre avéré (s'il y eu signature entre le syndicat de copropriétaire et le syndic d'un

véritable contrat de maîtrise d'œuvre), ou encore présumé (à défaut de contrat de maîtrise d'œuvre) d'un sinistre sur le fondement de la décennale.

Nous insistons sur le fait qu'il est déjà arrivé que les tribunaux requalifient le mandat de syndic en mission de maîtrise d'œuvre et le condamne à supporter tout ou partie du coût des travaux de réparations nécessaires qui peuvent représenter des montants très importants.

Pour pallier ce risque il avait fallu :

- soit mettre en place des garanties Dommages ouvrage avec renonciation à recours en cas de responsabilité décennale du syndic pour immixtion reconnue ou requalification de sa mission en mission de maître d'œuvre, mais qu'en est il des chantiers ou travaux de toute nature non couverts par une DO ? Cette solution est donc imparfaite.

- soit favoriser par les syndics, qui disposent pour la maîtrise d'œuvre d'une structure dédiée et compétente, la souscription d'une police annuelle RC Décennale qui leur permet en plus de commercialiser ce service technique. Mais cette solution est exclusive.

Pour améliorer encore la protection des professionnels, compléter ou rehausser le niveau des garanties, permettre aux professionnels de travailler en sécurité et de proposer à leurs clients de nouveaux services, VERSPIEREN a étudié pour eux un contrat RC/RC Décennale.

Des garanties complètes sont proposées, quelque soit les missions réalisées : conception, appel d'offre des entreprises pour l'établissement des devis, participation active aux réunions de chantier, direction et surveillance active des travaux, choix entre plusieurs offres techniques... **Deux niveaux de montants des garanties et de tarification seront proposés pour les cabinets qui ont une structure dédiée et ceux qui n'en ont pas. Tous les professionnels pourront ainsi souscrire et bénéficier de ces couvertures techniques et être rémunérés pour ces missions.**

Gilles Tual - 01 49 64 11 59 - gtual@verspieren.com

www.immobilier.verspieren.com



La lettre du DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

Numéro 60 - Juillet 2010

Réforme

Le projet de Loi sur les syndics

Le Ministère de la Justice étudie depuis quelques mois un projet de réforme de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce texte doit être soumis au Conseil d'Etat en juillet avant d'être présenté au conseil des ministres. Les nouvelles dispositions portent sur :

1. Les comptes séparés

Le projet de réforme vient supprimer pour le Syndic la possibilité de se faire dispenser par l'assemblée générale de l'ouverture d'un compte séparé. Nous rappellerons que la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 avait modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Celle-ci indiquait que "Le Syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat". Nous noterons que ce compte ne pourra ni être fusionner, ni compenser avec tout autre compte et que le syndicat aura à la majorité de l'article 25-1 la liberté de choisir l'établissement de crédit détenteur du compte (dernier point encours de réflexion). Le syndic sera tenu à réception d'adresser les relevés de compte périodiques directement au Président du Conseil Syndical. De plus, le pouvoir du Conseil syndical se voit renforcer, notamment sur les budgets et tous contrats avant d'être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

2. Création d'un conseil National de la Copropriété et des Commissions régionales de déontologie et de discipline des syndics

Le Conseil assimilé à un "Ordre de la copropriété" aura pour mission de définir les

règles de déontologie et le programme des formations continues. Les commissions, présidées par un magistrat seront du ressort de chaque Cour d'appel. Composées de deux syndics et de deux représentants des copropriétaires, les commissions traiteront de "Tout manquement aux lois, règlements et prescriptions du code de déontologie, toute négligence grave, tout manquement à la probité ou à l'honneur, même se rapportant à des faits commis en dehors de l'activité de syndic, peut donner lieu à sanction disciplinaire". Leur pouvoir de sanction ira de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer.

3. Encadrement des honoraires

L'arrêté NOVELLI du 19/03/2010 sera renforcé par un décret qui fixera la liste des prestations courantes rentrant dans les honoraires forfaitaires et définira les conditions et pratiques des rémunérations supplémentaires.

4. Formation continue obligatoire

L'ensemble des collaborateurs d'un cabinet syndical sera tenu de suivre une formation continue définie par décret.

5. Une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic

Le projet indique que "la désignation du syndic est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic" sans préciser si c'est applicable uniquement lors de la nomination d'un syndic, mais aussi lors du renouvellement de son mandat...

Ces nouvelles dispositions sont actuellement au cœur du débat et des négociations entre les instances Syndicales Professionnelles et la Chancellerie.

Philippe chipart - 01 49 64 10 66
pchipart@verspieren.com



Édito

Par Jean Delahaye,
Directeur du département
des professionnels de l'immobilier.

Provoqué par le désir, certes légitime, de protéger le consommateur, le projet de loi sur les syndics de copropriété alourdirait considérablement l'exercice de la profession. Celle-ci a déjà subi la mise en place de nombreux dispositifs préventifs (diagnostics, etc.), sans oublier que l'augmentation des tâches imposées à vos confrères est susceptible de remettre en cause l'équilibre financier de nombreux cabinets indépendants.

De surcroît, un tel chantier contribue à jeter l'opprobre sur une profession peu ménagée, tant par les médias que par certaines associations de consommateurs. On comprend dans ces conditions que les représentants des principaux syndicats professionnels aient refusé de se rendre à la Commission relative à la Copropriété qui siège au ministère de la Justice et dont le rôle est de rendre un avis à la Chancellerie.

Bonne lecture à tous !

Verspieren
1er courtier d'assurance
à capitaux familiaux
du marché français
Chiffre d'affaires :
255,3 M€
Effectif :
1 612 collaborateurs

**Département
des Professionnels
de l'Immobilier**
8, av. du Stade-de-France
93210 Saint-Denis

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

La lettre du DPI
est éditée par VERSPIEREN
8, avenue du Stade-de-France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N° Orias : 07 001 542
www.orias.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Jean Delahaye.
Comité de rédaction :
Sophie Abiven, Philippe Chipart,
Jean Delahaye, Stéphane Grandchamp,
Gilles Tual.
Coordination :
Marina Corso, FG.
Crédit photos : Getty Images,
Thinkstock.

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

www.immobilier.verspieren.com

La responsabilité du syndic réalisant des travaux sans autorisation de l'assemblée générale

En notre qualité de courtier, nous avons pu constater que plus de 30% des sinistres déclarés dans le cadre de votre activité de syndic portent sur des mises en cause de syndicats des copropriétaires contestant les modalités de réalisation de travaux. Nous sommes particulièrement attentifs aux litiges relatifs d'une part au dépassement de budget voté en assemblée générale et d'autre part aux travaux réalisés en urgence sans autorisation de l'assemblée générale. Il s'avère que la jurisprudence est ici extrêmement sévère en cas de manquement du syndic et ce comme l'illustre le jugement rendu le 18 février 2010 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS dont nous vous livrons les attendus.

Les faits concernent un syndicat de copropriétaires d'un immeuble de bureau ayant voté lors d'une assemblée générale des travaux de rénovation de son restaurant d'interentreprises pour un montant de plus de 4,6 millions d'euros.

Le maître d'œuvre s'étant révélé défaillant ainsi que certaines entreprises en cours de chantier, le syndic a été conduit à faire réaliser des travaux supplémentaires à hauteur de 760 000€ afin notamment que les travaux de rénovation du restaurant ne subissent pas un retard de chantier trop important ayant des incidences sur l'exploitation dudit restaurant.

Le syndic ayant estimé qu'il s'agissait de travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble a considéré qu'il avait le pouvoir de les faire réaliser sans obtenir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le Tribunal a examiné la question de la responsabilité du syndic au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 pour retenir que l'urgence n'était "en l'espèce nullement démontrée et qu'en tout état de cause il appartenait au syndic d'informer les copropriétaires et de convoquer immé-

diatement l'assemblée générale" ce qui n'a pas été fait.

Les juges d'ajouter "qu'en engageant des travaux sans autorisation de l'assemblée générale, et qui plus est en réglant l'intégralité du devis sans se limiter au tiers (1/3) du montant des travaux, le syndic est à l'origine d'une situation totalement irrégulière ayant conduit l'assemblée générale du [...] à refuser d'approuver les comptes et au préjudice pour la copropriété du fait d'un prélèvement important dans la trésorerie et des erreurs commises dans le cadre des travaux de rénovation du restaurant interentreprises"; Le Tribunal a alors condamné votre confrère à régler à titre de dommages et intérêts les sommes correspondant aux travaux exécutés sans décision de l'assemblée générale, sans retenir que les copropriétaires bénéficient et jouissent desdits travaux.

Un appel a été interjeté.

La responsabilité du syndic non habilité à ester en justice

En tant que syndic, le formalisme lié au respect des dispositions de l'article 55 de la loi du 10 juillet 1965 pour ester en justice vous oblige à être particulièrement vigilant. Il faut savoir que les réclamations que nous avons eu à instruire en la matière présentent des quantums extrêmement élevés comme le révèle l'affaire reprise ci après.

Dans le cadre d'un contentieux portant sur des malversations affectant les bâtiments d'une copropriété, un de vos confrères avait rédigé en 1980 une résolution d'assemblée générale afin d'attirer en justice les constructeurs et leurs assureurs en garantie décennale. Il s'est avéré que ladite résolution fut jugée non valable dès lors que tous les désordres n'étaient pas visés. Ce contentieux a duré plus de 20 ans et à l'issue duquel la Cour de Cassation a entériné le défaut d'habilitation régulière du syndic pour ester en justice. En date du 18 janvier 2010, le Tribunal de Grande Instance de NÎMES a rendu un jugement statuant sur les

responsabilités encourues tant par le syndic que par les avocats ayant représenté le syndicat des copropriétaires dans cette affaire.

Les juges ont alors considéré :

- que si le rôle d'un syndic de copropriété exige un minimum de compétences en matière juridique, il est bien davantage axé sur la gestion de la copropriété,
- et qu'en l'occurrence, le syndic n'a pas présumé de ses compétences en matière de procédure, puisqu'il a confié la mission à un avocat de défendre au mieux les intérêts du Syndicat de Copropriété.

Pour le tribunal, dans la mesure où le syndic a eu recours aux services d'un avocat, professionnel du Droit et surtout du judiciaire, il ne peut lui être reproché de ne pas s'être montré plus compétent que cet avocat.

Dès lors, le syndic a accompli toutes les diligences qui lui incombent, et aucune faute ne peut lui être reprochée.

Dans ces conditions, toute demande à son égard a été rejetée.

En revanche, le Tribunal a retenu la responsabilité des avocats en charge du dossier lors de l'expiration du délai de garantie décennale (dernier délai pour régulariser le mandat), et les a condamnés solidairement au paiement d'une somme en principal de 1 020 722,10 € (90 % des sommes retenues par les experts), outre 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour "résistance abusive de la partie défenderesse aux légitimes prétentions de la partie demanderesse".

Même si cette jurisprudence s'avère très satisfaisante pour vous syndic de copropriété, nous ne serions que trop vous recommander en l'état des enjeux pouvant s'avérer extrêmement lourds de faire rédiger la résolution de l'assemblée générale par l'avocat qui représentera ensuite les intérêts du syndicat des copropriétaires devant les tribunaux.

Sophie Abiven 01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com



P.N.O. : une garantie pour les Propriétaires Non Occupants

Nous avons régulièrement l'occasion de vous rappeler à travers des jugements récents, que la responsabilité civile du gérant dans le cas d'un sinistre causé par un locataire non assuré, est fondée. Si l'existence d'une assurance multirisque habitation du locataire lors de sa mise en place est une condition indispensable à la remise des clés, il est souvent plus difficile de la vérifier lors de son renouvellement.

En effet et malgré les relances du cabinet, il arrive parfois que certains locataires ne fournissent pas leur attestation. Sont-ils alors toujours bien assurés et s'agit-il simplement de négligence de leur part ou bien sommes-nous devant un défaut d'assurance du locataire ?

Au titre de l'article 7-g alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, la clause résolutoire du bail peut-être exigée mais son application devant les tribunaux est rarement constatée. Pour autant, la responsabilité du gérant en cas de sinistre sur un bien non assuré par le locataire est malheureusement souvent, reconnue ! C'est pour cette raison que nous couvrons ce risque par une garantie Propriétaire Non Occupant ; proposée jusqu'ici en option dans nos contrats loyers impayés, nous avons choisi de proposer dorénavant une solution distincte afin vous permettre de mieux diffuser cette solution auprès de vos propriétaires bailleurs.

Sur la base d'un contrat « groupe à aliment », elle constitue une vraie réponse à cette défaillance puisqu'elle intervient en cas de défaut d'assurance Multirisque du locataire et couvre la responsabilité du mandataire sans recours contre ce dernier. Elle intervient également à défaut ou en complément de la police du locataire et de la copropriété et/ou en complément de la police du propriétaire.

Les modalités d'adhésion sont simplifiées avec une tarification unique basée directement sur le montant des loyers quittancés.

Cette nouvelle solution a pour vocation de vous apporter un gage de sécurité supplémentaire qui s'inscrit dans les services proposés à vos mandants.

Nos équipes se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire... N'hésitez pas à nous contacter !