

CHANTIER

LA RÉCEPTION DE TRAVAUX PAR LOTS NE S'IMPROVISE PAS

CONTENTIEUX

Une bonne médiation vaut mieux qu'un long procès

PERMIS D'AMÉNAGER

Les lotissements au même régime que les bâtiments

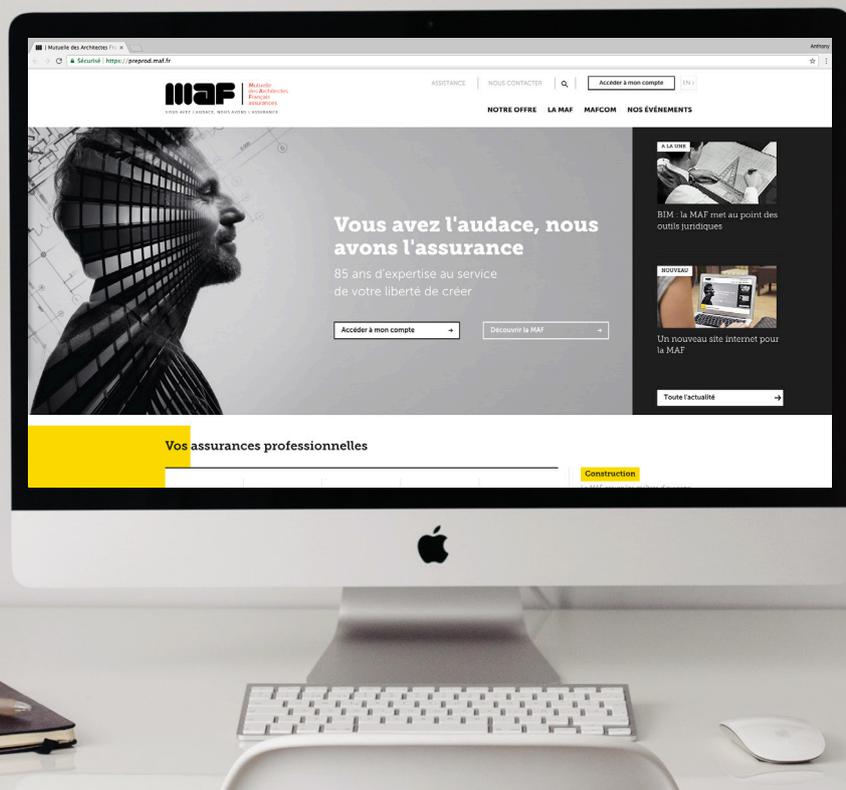
NOUVELLE MISSION

Le diagnostic technique global entre en scène

SÉCURITÉ INFORMATIQUE

**Le cyber-risque aux portes
des agences d'architecture**

La MAF vous informe



- ✓ + beau
- ✓ + jeune
- ✓ + pratique
- ✓ + performant

DÉCOUVREZ
LE NOUVEAU
MAF.FR 



Un assureur peut-il faire faillite ?

La question pourrait sembler saugrenue si nous n'avions sous les yeux un exemple malheureux aux conséquences potentiellement coûteuses pour tous ceux que concerne l'assurance construction.

De quoi s'agit-il ?

Il est question ici d'un assureur étranger actif en libre prestation de services sur le marché français de la construction, cet assureur n'ayant pas voulu, su ou pu constituer les provisions correspondant aux engagements qu'il souscrivait.

Résultat : une interdiction d'exercer et une faillite possible.

A priori peu d'architectes se sont laissé séduire par les offres de cet assureur, présentées par un courtier français.

Peut-on pour autant s'estimer rassuré ?

Malheureusement non, car en vertu du principe de solidarité il n'est pas exclu et il est même vraisemblable que la profession comme d'autres acteurs de la construction, avec leurs assureurs, aient à supporter les conséquences de cette défaillance.

Quels enseignements peut-on en tirer ?

Le premier, c'est que la rigueur de gestion et la solvabilité doivent figurer au premier rang des critères de choix d'un assureur.

Le second, c'est que les stratégies opportunistes et court-termistes de certains assureurs sont lourdes de menaces pour des métiers dont la caractéristique première est de générer des risques très longs.

Certains bureaux d'études, confrontés au revirement stratégique de leur assureur, en savent quelque chose. Pareille mésaventure est déjà arrivée à des agences d'architecture. Quel désarroi quand il faut assumer seul sa défense !

L'assurance doit être avant tout un réducteur d'incertitudes. C'est l'idée qu'à la MAF nous nous faisons depuis toujours de notre mission. D'où les investissements lourds et permanents que nous réalisons pour soutenir, accompagner, conseiller les architectes et les concepteurs.

C'est également la raison pour laquelle nous sommes résolument tournés vers l'avenir en explorant de nouveaux territoires comme le BIM et la cyber-assurance afin d'aider la profession à mieux gérer et prévenir ses risques.

Je vous invite tout particulièrement à prendre connaissance sur ces deux sujets des articles du présent numéro de votre *MAF Informations*.

Bonne lecture...

Philippe Carraud
Directeur général de la MAF

Mutuelle des architectes français assurances. Entreprise régie par le Code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. 189, boulevard Malesherbes, 75856, Paris - Cedex 17 - Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax. : 01 53 70 32 10 - www.maf.fr - ISSN : 1953-07-06.

Directeur de la publication : Philippe Carraud - **Réalisation :** MAF : Direction communication et marketing - Rédaction : Dominique Errard - Conception et création graphique : Marlène Chevalier - **Impression :** imprimé par Grafik Plus à 28 000 exemplaires
Image couverture : lauréat « Habitat » du Prix de l'équerre d'argent 2016 - 49 logements sociaux à Saulx-les-Chartreux, Jean et Aline Harari (architectes), Immobilière 3F (maîtrise d'ouvrage) - © Antoine Mercusot

CONTENTIEUX

UNE BONNE MÉDIATION VAUT MIEUX QU'UN LONG PROCÈS

La médiation permet de trouver une solution amiable, d'éviter un procès ou d'y mettre fin. Procédure rapide, efficace et peu coûteuse, elle permet notamment d'échapper aux jugements incertains et à l'engorgement des tribunaux.

Quels litiges peuvent se résoudre par une solution amiable, rapide et à coût maîtrisé ? Tous, ou à peu près, si les parties conviennent de recourir à la médiation. Par ce processus structuré¹, professionnels et particuliers peuvent régler les différends qui les opposent. Et cela, volontairement, par convention, ou même lorsqu'une procédure devant le tribunal est engagée. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une médiation judiciaire. « *Contrairement à ce que beaucoup de magistrats pensent sur la position des assureurs, la MAF est favorable à la médiation* », remarque Michel Klein, directeur des sinistres à la MAF. L'assureur des architectes répond

favorablement à la demande des juges qui recherchent par cette alternative à désengorger les tribunaux. « *Lorsqu'un*

« La médiation judiciaire est une mesure ordonnée par le juge civil ou commercial avec l'accord préalable des parties. »

dossier est prêt à être plaidé dans le ressort de la cour d'appel de Rennes, il faut compter plus de deux ans en

*moyenne pour obtenir un arrêt », constate Michel Klein. Pour remédier à cet écueil, le directeur des sinistres encourage le recours à la médiation, dont le délai n'excède pas dix mois sur ce territoire. Ainsi, la MAF a organisé une formation de ses avocats sur cette démarche, avec le concours de l'Association des médiateurs européens (AME²), dont elle est adhérente. L'issue des affaires traitées par ce biais est nettement moins imprévisible quant aux coûts, aux délais et au résultat sur le fond. « *La MAF préfère savoir où elle va, commente Michel Klein, la longueur des procédures rendant les décisions somme toute assez aléatoires, avec une augmentation des coûts non négligeable des sinistres.* » La volonté d'indemniser les sinistres à un coût maîtrisé poussant l'assureur à rechercher de plus en plus le compromis, voire la transaction.*



7 principes auxquels adhèrent les médiateurs

D'après la Charte des médiateurs du tribunal de grande instance de Paris

- La confidentialité des entretiens de médiation
- La compétence du médiateur, qualifié au regard de la nature du litige
- L'impartialité et la neutralité du médiateur dans ses rapports avec les parties
- L'indépendance du médiateur à l'égard des parties
- Le respect de l'ordre public dans l'accord entre parties
- L'égalité de traitement des parties et l'équité dans leur engagement
- L'autonomie de la mission du médiateur

Une formule adaptée et souple

Seule condition pour qu'un médiateur soit désigné par le juge : tous les protagonistes doivent l'accepter. Le processus est libre. Les parties et le médiateur peuvent interrompre le déroulement de la médiation à tout



moment, sans l'accord du juge. Atout de taille : la médiation peut également intervenir à tout moment pendant le déroulement d'un procès.

« Pour la MAF, il ne s'agit pas d'attendre d'être devant la cour d'appel pour rechercher la médiation, car l'affaire ayant été jugée, il est assez rare que toutes les parties, notamment le maître d'ouvrage qui a obtenu satisfaction, soit favorable à cette alternative, préconise Michel Klein, l'idée est plutôt de mettre en place la médiation lorsque le rapport de l'expert judiciaire est connu et avant que l'affaire ne soit jugée en première instance. Et cela, quelle que soit l'importance du dossier. »

La médiation se développe par la force des choses. En particulier grâce à la souplesse de sa formule : elle ne retarde pas la procédure judiciaire si elle échoue ; les parties peuvent être assistées par leurs avocats ; les entretiens et constatations restent confidentiels ; le médiateur n'impose pas de solution mais facilite la résolution du litige. « La recherche d'un terrain d'entente est toujours souhaitable, admet le directeur des sinistres de la MAF, même si nous savons qu'à comp-

ter de quatre à cinq parties engagées dans un litige, il est assez compliqué de mettre tout le monde d'accord ».

« La MAF recherche la médiation lorsque le rapport de l'expert judiciaire est connu et avant que l'affaire ne soit jugée. »

Notons que la MAF arrive fréquemment, en dehors de la médiation, à organiser des transactions en propo-

sant un accord. « Dans tous les cas, conclut Michel Klein, nous maîtrisons toujours les coûts, les délais et l'issue du différend lorsqu'un accord amiable intervient. » ■

1. La médiation a été instituée par la loi n° 95-125 du 8 février 1995 ; décret d'application n° 96-652 du 28 juillet 1996.

2. Créée en 1999 à l'initiative du barreau de Paris, l'Association des médiateurs européens informe les justiciables, les avocats et magistrats, les entreprises...

et forme les médiateurs : www.mediateurseuropeens.org/mediation-consommation



Les 3 médiations qui vous concernent

D'après l'Association des médiateurs européens²

- La médiation judiciaire : vous êtes en procès, le juge vous propose une médiation
- La médiation conventionnelle : il n'y a pas ou pas encore procès, vous choisissez d'un commun accord votre médiateur
- La médiation de la consommation : votre client, particulier, saisit le médiateur mis en place par l'Ordre des architectes pour résoudre à l'amiable un différend avec vous (vous avez désormais l'obligation de l'informer de cette possibilité)

NOUVELLE MISSION

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL ENTRE EN SCÈNE

Le dernier-né des diagnostics obligatoires concerne l'état général des copropriétés.

Pour cette mission, l'adhérent MAF doit souscrire à la convention spéciale Diagnostics techniques immobiliers.

Amiante, plomb, termites, performance énergétique... Le champ d'intervention des architectes et bureaux d'études techniques s'élargit avec le diagnostic technique global de copropriété (DTG). Depuis le 1^{er} janvier 2017 et l'entrée en vigueur de l'article 58 de la loi ALUR, l'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer sur l'opportunité de faire réaliser, par un tiers, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation. L'objectif est d'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux dans le cadre d'un plan pluriannuel. « *S'il n'y a pas d'obligation d'assurance attachée au DTG, cette nouvelle mission entre néanmoins dans le cadre de la convention spéciale Diagnostics techniques immobiliers, qui s'impose aux adhérents de la MAF* », précise Hippolyte Dumézil, directeur des contrats.

Obligatoire pour les mises en copropriété

Pas de nouveau contrat, ni de tarif particulier pour cette nouvelle mission réglementée. Comme pour les autres diagnostics, états et constats, elle ne relève pas de la responsabilité décennale. « *Les adhérents qui réalisent cette mission doivent prendre*

contact avec la MAF pour vérifier qu'ils ont bien souscrit à cette convention spéciale », recommande le directeur des contrats. Difficile d'évaluer à ce jour l'intérêt que les adhérents porteront au dernier-né des diagnostics immobiliers. Obligatoire seulement pour les immeubles de plus de 10 ans qui passent au statut de copropriétés, ou pour les immeubles qui font l'objet d'une demande de l'administration dans le cadre d'une procédure pour insalubrité, le DTG ne semble pas susciter l'abondance de votes de copropriétaires en sa faveur si l'on en juge par le très faible retour d'expérience qu'il génère depuis son lancement, il y a six mois. « *Il est encore trop tôt pour dire si les architectes s'intéresseront au DTG, remarque Hippolyte Dumézil, même si potentiellement ces missions peuvent générer ultérieurement du travail en maîtrise d'œuvre.* » ■

Pour en savoir plus :

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 : **article 58**
- Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 **relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation**





Le contenu du diagnostic technique global

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs.
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires.
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble).
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique.
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les dix prochaines années).



Compétences technique, juridique et financière

Pour réaliser le DTG, le professionnel doit justifier des compétences sur :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains ;
- les bâtiments, les produits de construction et les équipements techniques ;
- la pathologie du bâtiment ;
- la thermique des bâtiments, les possibilités d'amélioration énergétique... et leurs impacts acoustiques ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment ;
- les textes législatifs et réglementaires traitant de la construction ;
- la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

SÉCURITÉ INFORMATIQUE

LE CYBER-RISQUE AUX PORTES DES AGENCES D'ARCHITECTURE

Le développement du partage des données dans le cadre professionnel expose de plus en plus les architectes aux erreurs de manipulation et aux malveillances en ligne. MAF Conseil propose une protection financière des agences d'architecture contre les atteintes à leurs systèmes d'information et aux données.

Mi-mai 2017, le logiciel rançonneur *WannaCry* aurait fait plus de 250 000 victimes dans 150 pays. Ce programme informatique malveillant crypte les données de ses victimes et propose de les libérer contre rançon. En Inde, aux États-Unis, en Russie, en France... de grandes marques commerciales, des institutions, des administrations sont prioritairement visées. « *Pourtant, remarque Gilles Caloiaro, responsable au cabinet de courtage de la MAF, à terme toutes les PME seront exposées à de telles cyber-attaques.* » En effet, l'activité de toute entreprise repose désormais plus ou moins sur la collecte, le traitement d'informations numériques, dont font partie les données personnelles. La cyber sécurité est devenue un enjeu

économique auxquels peuvent s'attaquer les cyber pirates. En particulier dans les cabinets d'architectes utilisant le *Building Information Model* (BIM). Ces logiciels multiplient les

« La cyber sécurité est devenue un enjeu économique auquel peuvent s'attaquer les cyber pirates ».

connexions et les partenaires. Avec le BIM, il y a un risque plus fort de cyber attaques associées au partage quotidien des informations. « *Même si l'architecte n'est pas le BIM Manager, le risque reste entier, prévient le*

responsable chez MAF Conseil. *Il y a une certaine égalité entre les différents utilisateurs du BIM dans le partage des données, et d'une certaine manière dans la responsabilité qui va avec.* »

Déclaration obligatoire à la CNIL

Certes, à ce jour, aucun architecte n'a déclaré à la MAF être victime de logiciels de cyber extorsion. Mais la taille importante de l'agence, sa notoriété et le travail à l'export constituent les facteurs aggravant ce risque. La malveillance n'est qu'une partie du problème, dont la progression préoccupe l'assureur : erreur de manipulation, contamination involontaire... menacent tout autant les bases de données, les objets connectés, la réputation des entreprises. Au point



Protection des données : tout change en mai 2018

Le 25 mai 2018, le Règlement général sur la protection des données (RGPD) sera applicable.

De nombreuses formalités auprès de la CNIL vont disparaître. En contrepartie, la responsabilité des entreprises et des organismes sera renforcée. Ils devront assurer une protection optimale des données et être en mesure de le démontrer, documents à l'appui.

Comment s'y préparer :

- Désignez un « correspondant informatique et libertés » pour informer, conseiller et contrôler en interne la protection des données personnelles.
- Recensez vos traitements de données personnelles dans un registre des traitements.
- Identifiez les actions à mener pour vous conformer aux obligations actuelles et à venir. Et priorisez ces actions en fonction des risques que font peser vos traitements sur les droits et libertés des personnes concernées.
- Réalisez une analyse d'impact sur la protection des données (DIA) si vous avez identifié des risques.
- Mettez en place des procédures internes qui garantissent la prise en compte de la protection des données.
- Constituez, actualisez et regroupez vos documents pour prouver votre conformité au règlement.

que la Commission européenne s'est lancée dans la rédaction d'un nouveau Règlement général sur la protection des données (RGPD), qui entrera en vigueur le 25 mai 2018 (voir encadré ci-contre). Les entreprises auront l'obligation de déclarer à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) les cyber attaques qui les concernent et les pertes de données concernant leurs clients. Avec ce texte, le chef d'entreprise doit se ranger aux exigences légales, y compris lorsque les données sont externalisées.

La sécurité informatique, risque du xxi^e siècle

Ce règlement européen alourdit le poids des responsabilités portées par les chefs d'entreprise. « La protection financière des agences d'architecture contre les atteintes aux systèmes d'information et aux données devient indispensable », estime Gilles Caloiaro. Concrètement, il s'agit de prendre en charge les frais de reconstitution des données, les pertes d'exploitation, les frais d'expert et les atteintes à l'image lorsque l'on a perdu les données d'un client. C'est ce que MAF Conseil met en place avec ses partenaires assureurs. Leurs offres ne dépendent pas des antécédents informatiques des architectes. Une seule obligation contractuelle s'impose : la sauvegarde externe quotidienne des données vers un cloud ou un data center. « Grâce à la traçabilité des systèmes, nous arrivons à connaître les points d'entrée des cyber attaques, précise Gilles Caloiaro. C'est pour cela que nos partenaires assureurs prévoient des frais d'investigation pour identifier l'origine du sinistre. »

MAF Conseil anticipe sur une demande qui commence à voir le jour, en réaction aux cyber attaques telles que WannaCry. « Nous savons qu'avec la numérisation intense de notre société, la sécurité informatique devient peu à peu le risque du XXI^e siècle », prévient le responsable de MAF Conseil. ■

« LA PRISE EN COMPTE DU CYBER-RISQUE S'IMPOSE »

QUESTIONS À GILLES CALOJARO, RESPONSABLE CHEZ MAF CONSEIL

La MAF propose-t-elle déjà des contrats cyber-risque ?

MAF Conseil propose des solutions pour couvrir ce risque. La numérisation des agences d'architectes et le BIM en particulier augmentent fortement le risque d'atteintes aux systèmes d'information et aux données. Par ailleurs, la réglementation de l'Union européenne formalisera en 2018 les obligations et les responsabilités des chefs d'entreprises en matière de cyber-sécurité. La mise en place d'une protection spécifique pour la profession s'impose désormais. Nos adhérents auront besoin de s'appuyer sur des services spécialisés pour faire face aux situations déstabilisantes dans lesquelles pourraient les placer les cyber-attaques.

Les faibles montants réclamés lors des cyber attaques n'incitent-ils pas à payer ?

Certains pourraient le penser, mais en cas de paiement immédiat des quelque 300 euros réclamés par les cyber pirates il y a une forte probabilité que l'attaque soit renouvelée avec une demande dix fois supérieure... C'est le principe que l'on retrouve aussi avec le kidnapping. Les spécialistes de la lutte contre la cyber extorsion recommandent la négociation pour ne pas payer immédiatement. Il faut résister, autant que possible, et trouver une solution pour éviter que cela ne se reproduise.

Y a-t-il un risque propre aux architectes ?

Dans le cadre d'un concours international par exemple. Le projet d'un des participants peut être piraté et largement divulgué avant que la consultation ne soit close. Ce genre de pratique existe dans le cinéma : le scénario du dernier Star Wars est paru dans la presse avant la sortie du film... Manipulation ou véritable vol de données ?

Quelles sont les principales garanties des offres proposées par MAF Conseil ?

MAF Conseil privilégie avant tout l'assistance technique, juridique et opérationnelle. Les agences ne sont pas armées pour négocier avec les rançonneurs. Elles doivent pouvoir confier la gestion de ces crises à des services spécialisés. Les garanties proposées prévoient aussi la prise en charge des frais d'investigation, le remboursement de la cyber-extorsion, ainsi que les frais supplémentaires d'exploitation et de reconstitution de données. Les pertes d'exploitation et les frais d'expert sont également pris en charge. Ces contrats sont accessibles à partir d'environ une centaine d'euros par mois. ■

CHANTIER

LA RÉCEPTION DE TRAVAUX PAR LOTS NE S'IMPROVISE PAS

Une même opération peut être réceptionnée en plusieurs lots, chaque lot faisant courir son propre délai de garantie.

Pour éviter des conséquences juridiques indésirables, les lots doivent se limiter à des ensembles cohérents et techniquement autonomes de travaux, définis contractuellement.



La loi Spinetta sur la responsabilité et l'assurance construction fête ses 40 ans en 2018. La notion de réception de travaux qui en est issue reste, quant à elle, en perpétuelle évolution. Dans un arrêt du 2 février 2017, la Cour de cassation indique « qu'en raison du principe d'unicité de la réception, il ne peut y avoir de réception partielle à l'intérieur d'un même lot », confir-

mant un arrêt d'appel qui avait écarté l'existence d'une réception de deux lots dès lors que le procès-verbal de réception de ces deux lots comportait des mentions « non réceptionné » en face de certaines prestations. « Dans cet arrêt, la Cour de cassation indique également que l'on peut réceptionner un même ouvrage en plusieurs parties que l'on appellera des "réceptions par lots" », remarque l'avocat Cyrille Charbonneau. Pour ce spécialiste du droit

de la construction, la Cour de cassation pose ici le principe de dérogation au caractère unique de la réception énoncé en droit privé dans le Code civil¹ : « Cet arrêt porte atteinte à l'unicité de la réception de travaux. Une réception par lots signifie des points de départ distincts de garanties légales pour des lots imbriqués les uns dans les autres. Encourager une telle démarche nie la responsabilité collective des constructeurs. »

Réception unique et responsabilité commune

Les malfaçons ayant souvent une origine collective, rien ne semble justifier que certains constructeurs soient tenus à des obligations dans un délai fixé par l'achèvement complet de l'ouvrage tandis que d'autres en auraient été libérés grâce à une réception anticipée. « *La logique de réception unique est à rapprocher de la logique de responsabilité commune dans la réalisation d'un ouvrage. Cela s'applique aux concepteurs comme aux entreprises de travaux* », insiste l'avocat, qui rappelle que le dommage est potentiellement le résultat d'une succession d'actions en chaîne impliquant plusieurs acteurs, de l'architecte au sous-traitant de l'entreprise exécutant les travaux, en passant par le bureau d'études ou le contrôleur technique. Et cela dans le même ensemble de travaux constituant l'ouvrage.

« Ensemble cohérent de travaux »

Dans le commentaire de son arrêt, la Cour tente d'éclairer sa position en définissant le lot comme étant un ensemble cohérent de travaux en deçà duquel aucune réception partielle n'est possible. « *Cette définition ne correspond pas à la pratique des acteurs de la construction* », déplore Cyrille Charbonneau.

« *Dans l'esprit, poursuit l'avocat, nous pouvons comprendre le lot comme une entité technique unique, mais*

également comme une entité simplement définie dans le contrat, telle qu'un lot attribué à une entreprise ou un " macro lot " regroupant

La logique de réception unique est à rapprocher de la logique de responsabilité commune dans la réalisation d'un ouvrage.

Le seul découpage raisonnable d'une opération de construction est celui qui conduit à réaliser des réceptions d'entités de travaux cohérentes et techniquement indépendantes.

La réception par lots doit être justifiée par le programme.

tant plusieurs prestations liées à des métiers proches les uns des autres (clos couvert ou lots techniques, par exemple).» Cyrille Charbonneau ne

se satisfait pas de ce flou juridique : « *Le seul découpage raisonnable d'une opération de construction est celui qui conduit à réaliser des réceptions d'entités de travaux cohérentes et techniquement indépendantes* », recommande l'avocat.

Le programme justifie une réception par lots

C'est le cas d'un maître d'ouvrage qui réalise un ensemble d'ouvrages autonomes livrés séparément, ou d'une opération à tiroir dans des bâtiments existants nécessitant la réinstallation in situ des occupants à l'avancement du chantier, dans des parties d'ouvrage clairement délimitées. Ou encore, lorsque des corps de bâtiment constituant des parties indépendantes font l'objet de livraisons distinctes.

« *Dans le cas d'une opération regroupant un immeuble collectif et des maisons individuelles par exemple, le programme justifie une réception par lots constitués des différents ouvrages constitutifs du programme. Cela reste une succession de réceptions uniques d'ouvrages dans une opération immobilière qui en comporte plusieurs* », relativise l'avocat. Dans de tels cas de figure, la réception par lots est la conséquence du programme. Elle est anticipée et prévue contractuellement. Le maître d'ouvrage l'organise alors avec le concours de l'architecte, ce dernier l'informant des risques qu'il encourt en l'absence de cohérence dans le découpage des lots.

suite de l'article en page 12



Ce que prévoit le droit public

Le Cahier des clauses administratives générales (CCAG) prévoit dans son article 42 qu'un marché peut fixer pour une tranche de travaux, un ouvrage ou une partie d'ouvrage un délai d'exécution distinct du délai d'exécution de l'ensemble des travaux. Une réception partielle est possible. L'article du CCAG précise :

« *La prise de possession par le maître de l'ouvrage, avant l'achèvement de l'ensemble des travaux, de certains ouvrages ou parties d'ouvrages, doit être précédée d'une réception partielle dont les conditions sont fixées par les documents particuliers du marché (CCAP) et notifiées par ordre de service.* » Il indique également que dans ce cas, « *le délai de garantie court à compter de la date d'effet de cette réception partielle.* »

Dans un arrêt du 18 mars 1994, le Conseil d'État censure un arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon appliquant le principe d'unicité de réception là où le marché avait opté pour une réception par lots.



Brouillard juridique autour de la réception

En l'absence d'indications sur un tel découpage dans les clauses administratives particulières du marché de travaux, la loi Spinetta prévoit une réception unique de l'ouvrage construit. Malgré cela, Cyrille Charbonneau invite les architectes à insérer dans les marchés de travaux une clause écartant tout risque de réception partielle non justifiée par le programme :

« *Compte tenu du brouillard juridique dans lequel la Cour de cassation nous entraîne avec des lots mal définis, et en l'absence d'un programme justifiant des réceptions successives, il est prudent de préciser que la réception de travaux, au terme du contrat, est unique et ne saurait donner lieu à une*

réception par lot. » L'avocat redoute des demandes de réceptions partielles, non contractuelles, motivées par des intérêts qui ne sont pas ceux

L'architecte doit pouvoir, dans les dix ans qui suivent l'achèvement des travaux, prouver une réception de travaux avec ou sans réserve.

du maître d'ouvrage. C'est le cas, par exemple, de l'entreprise en difficulté financière qui peut avoir intérêt à plaider devant des juges que ses travaux ont été réceptionnés afin de dé-

gager sa responsabilité contractuelle et d'obtenir un paiement rapide. ■

1. Article 1792-6 du Code civil, introduit par la loi Spinetta sur la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction du 4 janvier 1978 :
« *La réception est l'acte par lequel le maître de l'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 à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.* »

2. La norme NF P 03.001 d'application volontaire ne prévoit pas de réception par lots. Sa révision, fixée à la fin de l'année, pourrait changer la donne.



Les principaux effets de la réception

La réception de travaux transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage.

À compter de la réception, les dommages causés par l'ouvrage relèvent de la responsabilité du maître d'ouvrage et non plus de l'entrepreneur. La réception est également le point de départ des délais des garanties légales : garantie de parfait achèvement, garantie biennale et garantie décennale.

De ce fait, elle met fin aux obligations contractuelles de l'entrepreneur pour ce qui concerne les désordres apparents à la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves.

Enfin, la réception est suivie du paiement du solde du marché par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur, hors retenue de garantie consignée jusqu'au terme de la garantie de parfait achèvement.

PERMIS D'AMÉNAGER

LES LOTISSEMENTS AU MÊME RÉGIME QUE LES BÂTIMENTS

L'offre MAF destinée aux architectes s'applique aux projets d'aménagement de lotissements comme à la maîtrise d'œuvre de bâtiment.

Le recours obligatoire à l'architecte pour le permis d'aménager de plus de 2 500 m² n'apporte pas de modification aux modalités de déclaration annuelle.

Qu'il projette une tour ou un aménagement paysager, l'architecte est au même régime d'assurance. C'est donc le cas pour les études qu'il réalise dans le cadre du permis d'aménager un lotissement d'une surface de terrain supérieure à 2 500 m². Rappelons que le nouvel article L. 441-4 du Code de l'urbanisme¹ prévoit que toute demande de permis d'aménager concernant un lotissement de surface de terrain supérieure à un seuil fixé par décret ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre les travaux a fait appel aux compétences d'un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE). Le décret n° 2017-252 du 27 février 2017, pris en application de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, fixe à 2 500 m² le seuil au-delà duquel ce recours est obligatoire. Cette nouvelle obligation est applicable aux demandes de permis d'aménager déposées depuis le 1^{er} mai 2017.

La part d'intérêt réelle inférieure à 30 %
« L'obligation de recours à l'architecte pour les projets de lotissement et l'introduction du seuil de 2 500 m² ne modifient pas l'offre de la MAF », indique Hippolyte Dumézil, directeur des contrats. Cette offre est également celle qui s'applique à la mission de maîtrise d'œuvre de bâtiment accomplie par l'architecte. Comme pour les études de bâtiment, la cotisation se calcule sur la base du montant HT des travaux – de voirie et réseaux divers pour le permis d'aménager – auxquels s'appliquent le taux de mission correspondant et la part d'intérêt dans la mission. « Cette offre existe depuis une quinzaine d'année et nous n'avons pas changé le mode de calcul car elle ne soulevait aucune difficulté », poursuit le directeur des contrats. Une particularité qui tient à la prise en compte de la part d'intérêt est à souligner : « La MAF n'impose pas un taux de mission minimal de 30 % pour le permis d'aménager, comme elle le fait pour

un permis de construire. Elle accepte la prise en compte d'une part d'intérêt réelle qui peut être inférieure », précise Hippolyte Dumézil.

Ainsi, lorsqu'un bureau d'études VRD effectue 85 % de la mission, la MAF prend en compte la part réelle de 15 % pour l'architecte dans le calcul de sa cotisation (voir encadré). Cette possibilité peut être utile à une montée en compétence progressive des architectes qui se lancent dans les lotissements. Adossés à des praticiens déjà expérimentés, mais auxquels il manque la compétence architecturale et paysagère, les architectes ne sont pas tenus de s'assurer pour un tiers de la mission. ■

1. Article L. 441-4 du Code de l'urbanisme créé par l'article 81 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, loi LCAP.



Calcul de la cotisation

La modalité de calcul de la cotisation, pour la déclaration annuelle, est inchangée. La part d'intérêt réelle – inférieure à 30 % – est acceptée pour la mission de permis d'aménager.

Calcul de l'assiette de cotisation :

Assiette de cotisation = M x T x P

M = montant HT des travaux au titre des VRD

T = taux de mission de 30 % correspondant à la demande de permis d'aménager (comme pour le permis de construire)

P = part d'intérêt (qui peut être inférieure à 30 % dans le cadre du permis d'aménager)

Calcul de la cotisation : Cotisation = assiette de cotisation x taux de cotisation (0,555 %)

Exemple pour un projet de 1,5 million d'euros de travaux HT :

Cotisation = (1 500 000 x 30 % x 33,33 %) x 0,555 % = 834 euros HT

MAÎTRISE D'OUVRAGE

LA DOMMAGES-OUVRAGE L'ASSURANCE MAL (RE)CONNUE

L'assurance Dommages-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de nature décennale subis par la construction. C'est une assurance de préfinancement dont le principal intérêt est sa rapidité de mise en œuvre.

« Avant l'instauration de l'assurance Dommages-ouvrage en 1978, les procédures d'indemnisation d'un maître d'ouvrage pouvaient prendre plusieurs années », rappelle François Crimail, responsable de l'Espace maîtrise d'ouvrage de la MAF. De fait, la durée moyenne d'un dossier, géré devant les tribunaux, reste aujourd'hui de huit ans contre environ quatre mois pour un dossier traité dans le cadre d'une assurance Dommages-ouvrage (DO). Contrairement aux idées reçues, la DO ne fait pas double emploi avec l'assurance Responsabilité civile décennale (RCD) des constructeurs. Le préfinancement rapide des travaux de réparation évite l'aggravation des désordres et le périmètre de ses garanties est plus étendu que celui de l'assurance

RCD. Notons également que la DO se transmet d'acquéreur en acquéreur... pendant les 10 années qui suivent la réception des travaux.

**« Pour les clients
des architectes,
l'offre DO est un gage
de sérieux et de
pérennité dans le cadre
d'un risque long »**

Assurance obligatoire

Malgré l'obligation de souscrire une DO, nombre de particuliers qui construisent pour eux-mêmes négligent les avantages de cette assu-

rance. Pour eux, la loi ne prévoit pas de sanction. Cependant, en cas de revente de leur bien dans les 10 ans, ils risquent de se voir imposer une réduction du prix de vente (réfaction). De son côté, la MAF met en avant la démarche qualité que représente son offre d'assurance DO : « Nous demandons au maître d'ouvrage qu'il confie une mission complète de l'architecte et fasse réaliser une étude de sol », remarque François Crimail. Ces exigences figurent en tête des critères de souscription à l'offre d'assurance de la MAF (voir encadré ci-dessous). ■

**Informations : Tél. : 01 53 70 33 94
ou 01 53 70 31 26 et par courriel à
production.do.souscription@maf.fr**



L'offre DO de la MAF : 4 critères de souscription...

- Mission complète de l'architecte
- Etude géotechnique de conception en phase d'avant-projet obligatoire pour toute opération neuve, reprise en sous-œuvre ou surélévation/extension
- Mission de contrôle technique « solidité » au delà de 400.000 euros TTC de travaux (étendue aux existants en cas de rénovation)
- Assurance responsabilité décennale des entreprises
- ...et 2 supplémentaires pour la maison individuelle (neuve)**
- Etude thermique conforme à la réglementation
- Etude structure et/ou études d'exécution conformes aux exigences de l'Accompagnement maison individuelle de la MAF



Ce que propose la MAF...

La MAF assure les concepteurs et les maîtres d'ouvrage depuis près de 40 ans.

Son offre comprend :

Pour les particuliers : la DO-AMI est spécialement dédiée à la maison individuelle.

La MAF a adapté son contrat et sa tarification, permettant aux adhérents de proposer une solution compétitive à leurs maîtres d'ouvrage.

Pour les autres maîtres d'ouvrage (promoteurs, institutionnels, publics) : la MAF met à la disposition de ses adhérents un service de souscription d'assurances de chantier.

Il comprend :

- la Dommages-ouvrage (DO)
- la Tous risques chantier (TRC) : un contrat destiné à couvrir les dommages matériels accidentels subis pendant la durée du chantier, évitant les longues interruptions de chantier.
- l'assurance Constructeur non réalisateur (CNR) : un contrat proposé uniquement dans le cadre de l'assurance Dommages-ouvrage qui concerne le promoteur immobilier, le mandataire du propriétaire de l'ouvrage et vendeur, après achèvement de l'immeuble à construire.



BRÈVES

DROIT

Les paysagistes concepteurs reconnus par la loi

Trente-cinq ans après sa création, la Fédération française du paysage obtient un statut pour les « paysagistes concepteurs ». Le décret n° 2017-673 du 28 avril 2017 met en œuvre l'article 174 de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Désormais, les personnes titulaires d'un diplôme qui sanctionne une formation culturelle, scientifique et technique à la conception paysagère peuvent porter le titre de « paysagistes concepteurs ». Les professionnels en exercice et non diplômés doivent en revanche demander une habilitation au ministère de la Transition écologique et solidaire pour porter ce titre. Prochaine étape pour la profession : obtenir, comme c'est le cas pour les architectes, le droit de signer les demandes de permis d'aménager au delà de 2 500 m².

À la différence des architectes, les paysagistes concepteurs peuvent réaliser des travaux. ■

PROFESSION

Les architectes en chiffres

Sur la base des déclarations professionnelles des adhérents, la MAF établit chaque année des statistiques qui lui permettent d'analyser leur activité.

Selon les données 2016 :

- les adhérents sont intervenus en 2015 sur 41,6 % de la construction en France pour un montant de travaux réalisés de 51,6 milliards d'euros (en baisse de 3,4 % par rapport à 2014);
- la construction neuve représente 72,1 % de l'activité, en baisse de 1,2 point, contre 27,9 % pour l'entretien réhabilitation, en hausse;
- la répartition entre secteurs s'établit respectivement à 30,8 % pour les marchés publics et à 69,2 % pour les marchés privés.

Retrouvez « Les chiffres MAF, édition 2017 » sur votre espace adhérent. ■

AQC TV

La nouvelle chaîne YouTube de la qualité

Une collection de vidéos consacrées à la qualité dans la construction, c'est ce que propose l'Agence qualité construction (AQC) en ouvrant sa nouvelle chaîne YouTube. L'objectif est de sensibiliser aux bonnes pratiques tous les acteurs de l'acte de construire, qu'ils soient professionnels, grand public ou formateurs. Chacun y trouvera une information adaptée avec des vidéos didactiques.

Plus d'une trentaine de vidéos sont déjà disponibles sur la chaîne YouTube de l'AQC : les constructions en zones sismiques ou inondables, l'audit préalable à une rénovation, la nécessité de connaître le sol de fondation, l'analyse du cycle de vie, ou des supports concernant la mise en œuvre des maçonneries...

De nouvelles vidéos viendront régulièrement enrichir la chaîne sur des thématiques d'actualité et de prévention des pathologies.

N'hésitez pas à vous abonner : [youtube.com/c/AQCTV](https://www.youtube.com/c/AQCTV). ■



AGENDA

Les « Rendez-vous de la MAF » : 7 nouveaux ateliers au programme

Nos rencontres d'information, de prévention et de conseil se poursuivent dans les grandes villes de France.

Une quinzaine d'ateliers sont proposés tout au long de la journée, dont sept nouveaux depuis la rentrée de septembre :

- Le devoir de conseil
- Comment bien respecter la RT 2012 ?
- Le BIM : les outils MAF
- Les risques associés au contrat de conception-réalisation
- Architecture et droits d'auteur
- L'assurance Dommages-ouvrage
- La réception de travaux

Réservez votre journée et n'hésitez pas à inscrire vos collaborateurs :

- Montpellier ——— mercredi 6 décembre 2017
- Bordeaux ——— mercredi 17 janvier 2018
- Lyon ——— vendredi 16 février 2018
- Toulouse ——— jeudi 5 avril 2018
- Rennes ——— jeudi 17 mai 2018
- Paris ——— jeudi 7 juin 2018
- Rouen ——— jeudi 5 juillet 2018

Programme détaillé et inscriptions sur www.rdv-maf.fr

Restons
en contact

Retrouvez-nous sur
les réseaux sociaux

f /MAF.assurances

🐦 @MAFassurances

Live-tweetez vos ateliers MAF
avec #RDVMAF