



**DOSSIER SPÉCIAL**

Les rendez-vous  
de la MAF

Risque et contentieux  
construction: parlons-en !

**MISSION COMPLÈTE**

# L'ARCHITECTE, NI COUPABLE, NI RESPONSABLE DE TOUT

**SINISTRE A L'AGENCE**

Comment se prémunir d'une  
rupture d'activité ?

**RÉFORME  
DES CONTRATS**

L'architecte revient  
à la table des négociations

**PRÉVENTION**

L'AMI vous veut du bien

**GARANTIE**

La performance  
énergétique s'invite  
dans la décennale



**MAF** Mutuelle  
des Architectes  
Français  
Assurances  
WWW.MAF.FRANCE. NOUS AVONS L'ASSURANCE.

Depuis le 23 janvier 2017,  
la MAF occupe son nouveau siège :  
189 bd Malesherbes 75856 Paris Cedex 17



## La MAF n'est pas un assureur comme les autres

En 2017, votre Mutuelle poursuit les « Rendez-vous de la MAF » dans les grandes villes de France pour faciliter le partage d'expériences entre professionnels. Elle vous proposera également dans quelques semaines son modèle de « Convention BIM » pour sécuriser le recours à la maquette numérique. Enfin, elle lancera au deuxième semestre sa « boîte à outils chantier », une application pour smartphones et tablettes qui vous permettra d'avoir les réponses à toutes les questions que vous vous posez sur le déroulement d'une opération.

Mais votre Mutuelle joue surtout un rôle moteur dans le règlement des litiges. Au nom de la pérennité économique des entreprises d'architecture, elle agit au-delà de ses engagements contractuels pour résoudre les cas les plus difficiles. Elle n'hésite pas à mettre les architectes, entreprises, bureaux d'études, contrôleurs techniques et maîtres d'ouvrage autour de la table pour élaborer les solutions les plus équilibrées. Votre Mutuelle défend jusqu'au bout les causes qui impactent la profession, qu'elles engagent de petites ou de grandes entreprises d'architecture, sans distinction.

Enfin, en 2017 et pour la troisième année consécutive, votre Mutuelle redistribuera à ses adhérents une partie des cotisations. Ce sont quelque 20 millions d'euros qui vous auront ainsi été rendus en trois ans. Et cela, grâce à ses équipes très mobilisées pour protéger vos intérêts et à une conjoncture qui ne nous est pas toujours défavorable.

Mais, si la MAF n'est pas un assureur comme les autres, c'est d'abord parce qu'elle est administrée par des architectes en exercice : ils exigent une gestion vertueuse et sans faille de leur Mutuelle ; ils vous défendent comme ils veulent être défendus ; ils entendent, autant que vous, se consacrer pleinement à leur métier créatif, en toute confiance.

Et pour accomplir ses missions, la MAF n'a jamais été aussi proche de vous.

**Jean-Claude Martinez,**  
Président 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](http://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 : Thomas Leguay - **Impression :** imprimé par Grafik Plus à 28 000 exemplaires

Image couverture : Nouvelle Cour d'Appel de Fort-de-France, Architecte : Gilles Bouchez, BET : GEC Ingénierie (TCE) , Ayda (Acoustique) Crédit photo : Axel Dahl



## MISSION COMPLÈTE

# L'ARCHITECTE, NI COUPABLE, NI RESPONSABLE DE TOUT

En cas de litige, la responsabilité de l'architecte assumant la conception et la direction de travaux est généralement recherchée. En matière de condamnation *In solidum*, d'imputabilité et de « perte de chance », la MAF obtient désormais des décisions de justice qui limitent sa sinistralité.

« *Tirez sur le pianiste !* » est devenu le mot d'ordre des litiges de construction. Dans le rôle du pianiste, l'architecte. Dans celui des tireurs, les avocats et assureurs des entreprises ciblant le constructeur le plus vulnérable... le concepteur. Quel architecte n'a pas déjà joué dans ce mauvais film ?

Pourtant, depuis quelques années, la MAF tente de réécrire le scénario : « Pour un sinistre en phase d'exécution, l'assureur de l'entreprise essaie d'obtenir une responsabilité maximum de l'architecte en s'appuyant sur sa mission de direction de travaux, constate Michel Klein, directeur des sinistres à la MAF, mais depuis quelques temps, des décisions de justice ne vont pas dans ce sens et nous sont favorables. Ainsi nous avons fait préciser à plusieurs reprises par la Cour de cassation que l'architecte n'était pas tenu à une présence constante sur le chantier et qu'il n'a pas de responsabilité en cas de défauts ponctuels d'exécution ». A la manœuvre, l'assureur des architectes se bat au quotidien pour que les décisions des tribunaux ne versent

pas dans la démesure en défaveur de la profession.

## **In solidum, fléau de la profession**

L'excès se trouve d'abord dans la condamnation *in solidum*. « *Nous n'obtiendrons pas la suppression de cette obligation qu'ont les constructeurs à réaliser ensemble l'ouvrage comme un tout*, reconnaît le directeur des sinistres, *mais nous pouvons limiter les dérives qui visent principalement à faire payer les archi-*

**« On va trop vite en matière d'imputabilité et la MAF est de plus en plus attentive à démontrer que la défaillance de l'entreprise n'est pas imputable à l'architecte »**

*tectes lorsque les entreprises ne sont pas assurées par exemple* ». En effet, depuis 2013, les magistrats qui

suivent la jurisprudence de la Cour de Cassation, ne condamnent plus l'architecte *in solidum* lorsque a été insérée dans son contrat de maîtrise d'œuvre une clause précisant qu'il ne peut être condamné ni solidairement ni *in solidum* avec les autres intervenants de l'opération.

## **Imputabilité à toutes les sauces**

La démesure s'illustre également par l'imputabilité de la faute « *mise à toutes les sauces* ». « *On va trop vite en matière d'imputabilité et la MAF est de plus en plus attentive à démontrer que la défaillance de l'entreprise n'est pas imputable à l'architecte* », commente Michel Klein pour qui les constructeurs cherchent trop souvent à diluer leur responsabilité vers les maîtres d'œuvre. Là aussi, la MAF ferraille dur avec ses adversaires pour que ce qui relève de l'autocontrôle de l'entreprise sur le chantier ne soit pas confondu par les magistrats avec la direction des travaux propre au concepteur. De beaux succès devant les tribunaux encouragent la Mutuelle à poursuivre son travail de pédagogie envers les magistrats. suite de l'article en page 6



Nouvelle Cour d'Appel de Fort-de-France  
Architecte : Gilles Bouchez,  
BET : GEC Ingénierie, Ayda  
Maître d'ouvrage : APIJ

**Anthony Béchu, architecte**

**« Avec la MAF la négociation prend tout son sens »**

« Dans un monde de la construction désormais très judiciaire, l'architecte doit souvent démontrer qu'il n'a pas à être associé à une responsabilité qui relève des entreprises. Il n'y parvient pas toujours. Cela a été le cas pour l'un de mes projets dont le programme modifié en cours de travaux n'a pas été pris en compte par l'entreprise principale. Il était facile de condamner l'architecte in solidum pour permettre une indemnisation des demandeurs. La MAF, partenaire indéfectible, a négocié efficacement avec la maîtrise d'ouvrage pour que toutes les responsabilités soient assumées. Au final, elle a totalement pris à sa charge la part revenant à l'architecte. » ■

**Robin Faure, architecte**

**« L'architecte doit s'impliquer dans le règlement du litige »**

« Aux côtés de la MAF, l'architecte mis en cause lors d'un sinistre joue un rôle déterminant pour éviter une condamnation démesurée. Une collaboration avec l'avocat et l'expert désignés par la Mutuelle est indispensable pour la défense de ses intérêts. Dans une affaire me concernant, j'ai souvent consacré la moitié de mon temps à cette tâche. Cela consistait à nourrir une défense solide contre une maîtrise d'ouvrage flouée par un entrepreneur défaillant, condamné notamment pour tromperie à l'assurance. Grâce à ce travail collaboratif, la MAF est parvenue à baisser fortement les prétentions d'indemnisation d'une maîtrise d'ouvrage n'ayant comme recours que l'architecte, seul professionnel solvable. La MAF s'est montrée efficace dans le traitement très professionnel de cette affaire qui a duré 5 ans. » ■

**Alexandre Ghiulamila, architecte**

**« La MAF est un partenaire formidable »**

« La négociation est parfois la solution au règlement d'un contentieux. Et cela après bien des tribulations judiciaires. Première instance, appel et cassation n'ont pas permis de résoudre en quelque 14 ans un contentieux dans lequel j'étais partie prenante. La solution a été trouvée grâce à la MAF. Sa persévérance, sa capacité à remettre les choses à plat après des années de procédures ont été déterminantes. L'attitude positive et constructive de son collaborateur chargé de cette affaire et sa finesse d'appréciation des rapports de force pour relancer la négociation en phase de conciliation finale, nous ont permis de trouver un accord sans lequel je n'aurais pu poursuivre mon activité. » ■

## MISSION COMPLÈTE



© Axel Dant

projet et son coût final puisque le bâtiment a tout de même, à la livraison, la valeur de ce qu'il a coûté. En revanche, le préjudice correspond plus certainement à ce qu'aurait coûté, par exemple, un prêt supplémentaire pour financer le dépassement de budget », poursuit Michel Klein, qui ramène ainsi le coût du sinistre à un montant jugé plus juste.

### Une centaine d'avocats en régions

Ces trois axes de défense portant sur l'in solidum, l'imputabilité et le calcul des préjudices sur le fondement de la perte de chance sont de mieux en mieux perçus par les magistrats. « Le devoir de conseil, trop facilement retenu sans recherche de l'imputabilité, fait de l'architecte une proie facile pour ses adversaires, mais nous sommes désormais mieux écoutés et nos arguments en défense, basés sur une juste application du droit et du contrat, portent désormais leurs fruits », se satisfait Michel Klein.

Aux côtés des architectes, la MAF est réaliste et pragmatique : « C'est aussi ça que les clients des architectes recherchent, poursuit le directeur, nous assumons nos responsabilités et nous sécurisons en quelque sorte l'intervention de l'architecte ».

Et pour y parvenir dans les meilleures conditions, l'assureur est solidement épaulé par un réseau d'une centaine d'avocats implantés en régions. Ils connaissent les missions et les responsabilités des concepteurs, participent aux formations organisées par la Mutuelle sur les évolutions du droit et de la jurisprudence, et se font aujourd'hui ses ambassadeurs en s'impliquant de plus en plus dans la relation avec l'adhérent. « Les architectes ont besoin que nous soyons vigilants pour eux : il n'est pas question de laisser dériver la jurisprudence qui condamnerait sans limite la profession à payer pour les autres », conclut le directeur des sinistres. ■

### Le vrai coût de dépassement de budget

Enfin, l'excès se mesure aussi dans le dépassement de budget très lourdement pénalisé. C'est le cas typique du maître d'ouvrage qui subit le dérapage du coût de l'opération à l'avancement du chantier et perd finalement l'opportunité de faire marche arrière, voire de renoncer à réaliser son opération. Cette occasion perdue était généralement sanctionnée à hauteur du coût du dépassement de budget, ce que conteste la MAF : « ce préjudice de « perte de chance » ne peut être égal à l'écart de coût entre l'estimation du

« Les architectes ont besoin que nous soyons vigilants pour eux : il n'est pas question de laisser dériver la jurisprudence qui condamnerait sans limite la profession à payer pour les autres, conclut le directeur des sinistres »



### 3 règles d'or

**Signer des contrats sécurisés avec les bonnes clauses :** aujourd'hui les contrats type de l'Ordre des architectes sont les plus sécurisés (à télécharger sur le site [www.architectes.org](http://www.architectes.org), rubrique Contrats et Documents).

**Informé la MAF dès les premières difficultés :** davantage impliquée dans la prévention aujourd'hui, la MAF doit être informée le plus tôt possible de toute difficulté sur un chantier. « Les architectes ne doivent pas hésiter lorsqu'un chantier tourne mal à nous solliciter pour que nous les aidions à rédiger les bons courriers par exemple, recommande Michel Klein, nous le faisons de plus en plus ». Contact : Espace adhérents, votre référent MAF en région.

**Participer activement à votre défense :** les architectes connaissent mieux que quiconque leurs chantiers. Ils doivent travailler aux côtés des experts et des avocats en fournissant les documents et explications nécessaires au traitement des sinistres

Pour en savoir plus :

**Guide de la prévention « Exercer votre métier avec plus de sécurité pour créer en toute liberté », MAF 2015/2016**



# LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE S'INVITE DANS LA DÉCENNALE

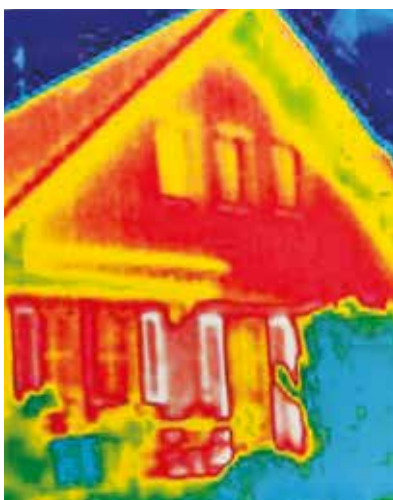
La responsabilité décennale du constructeur peut être engagée pour l'absence de performance énergétique d'un bâtiment.

Le maître d'ouvrage doit apporter la preuve d'un dommage résultant d'un défaut de construction générant une surconsommation et un coût exorbitant.

Les bâtiments à base consommation sont devenus la règle. En dix ans, les exigences réglementaires ont été relevées à deux reprises propulsant la construction des bâtiments dans l'ère de la performance énergétique. Cette nouvelle obligation relève aussi de la garantie décennale, tel que le prévoit l'article L. 111-13-1 introduit en 2015 dans le code de la construction et de l'habitation, par la loi de transition énergétique pour la croissance verte. Mais la rédaction de cet article en limite aussi le champ d'application. Ainsi, la nouvelle règle indique qu'en matière de performance énergétique, un bâtiment ne peut être considéré comme impropre à sa destination qu'en cas de dommage de l'un de ses éléments de construction conduisant à une surconsommation. Elle précise également trois conditions cumulatives indispensables pour admettre une atteinte à la destination de l'ouvrage.

Ainsi, le maître d'ouvrage qui veut engager la responsabilité décennale du constructeur doit démontrer :

1. tout d'abord, que la présence d'un dommage dont la notion renvoie, non à la définition traditionnelle de dommage, mais à celle qui figure à l'article 1792 du Code civil, c'est-à-dire un désordre matériel et non une simple non-conformité ;
2. ensuite, que ce dommage résulte d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement ;
3. enfin, que ce dommage conduit à une surconsommation énergétique



ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. C'est le coût réel dont il est ici question. La demande devra donc toujours être formulée sur la base d'un constat du coût de dépense objectif justifié par le maître d'ouvrage. Le caractère exorbitant du coût exige que le maître d'ouvrage démontre, non pas un simple dépassement de ce qui était prévu conventionnellement ou réglementairement, mais un dépassement tel que l'ouvrage n'est en réalité plus utilisable.

L'absence d'une seule de ces conditions doit conduire à écarter l'application de la responsabilité décennale. Autant dire que les réclamations sur la base des seules factures de consommation ne devraient pas pouvoir aboutir à une mise en jeu automatique de la garantie décennale.

Le législateur pose une dernière exigence pour la mise en œuvre de la responsabilité décennale : la surconsommation doit être appréciée au regard de conditions

d'usage et d'entretien « appropriées » : le législateur affine l'exigence d'imputabilité à l'acte de construire énoncé dans la condition « résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement ».

## Le maître d'ouvrage apporte la preuve

Notez bien que l'article L. 111-13-1 du CCH nouveau est construit sur une logique restrictive qui résulte de l'emploi de la formule « ne... que ». Ainsi, il dispose que l'atteinte à la destination « ne peut être retenue que... ». C'est sur le maître de l'ouvrage demandeur que pèse la charge de la preuve de démontrer en quoi les conditions d'application de la responsabilité décennale sont bien réunies.

Reste que le maître d'ouvrage peut fonder sa réclamation sur la responsabilité contractuelle de droit commun. Les conditions de mise en œuvre nécessitent de démontrer la faute de l'architecte ; l'indemnisation pourra se limiter à un préjudice financier et non à la condamnation à des travaux de réparation sans commune mesure avec le préjudice subi.

Rappelons que dès 2012, la Mutuelle des architectes a proposé à ses adhérents d'introduire une clause type pour ne pas s'engager contractuellement sur des performances au-delà du contrôle de prise en compte des paramètres du calcul conventionnel effectué à la réception. ■

**Michel Klein,**  
directeur des Sinistres

## PRÉVENTION

# L'AMI VOUS VEUT DU BIEN

L'Accompagnement Maison Individuelle (AMI) réduit les risques de litiges.

La demande préalable de garantie est la démarche qualité avant le dépôt de permis de construire.

Les architectes doivent se mobiliser pour obtenir de leurs clients que les études de sol soient toujours réalisées.

Quel est le point commun entre petits et très grands projets ? Sans doute l'attention particulière qu'il faut leur porter en amont du chantier. C'est le cas des projets de maisons individuelles pour lesquelles la MAF a décidé d'accompagner les architectes, depuis quatre ans, lorsque leur mission s'étend au-delà du permis de construire. En créant l'AMI (Accompagnement Maison Individuelle), la MAF s'est fixée deux objectifs : maîtriser les risques identifiés comme source importante de litiges et mieux défendre ses adhérents en cas de sinistre. « *Toutes proportions gardées, les maisons individuelles ont aujourd'hui autant besoin d'un contrat, d'assurances et d'études techniques que n'importe quel autre projet* » remarque Antoine Bourguignon, en charge du contrôle



« Le succès de l'AMI repose sur des demandes préalables formulées le plus tôt possible avant le dépôt du permis de construire et de la manière la plus complète au moment de la déclaration d'ouverture de chantier ».

Antoine Bourguignon, en charge du contrôle et de la prévention en matière de maison individuelle  
**Contact : Antoine Bourguignon, espace Architectes – contrôle et prévention : T 01.53.70.32.59 ; antoine.bourguignon@maf.fr**

et de la prévention en matière de maison individuelle à la MAF. Et en matière de maison individuelle, la route est parfois longue pour obtenir du client particulier le choix d'intervenants les plus compétents et tous assurés. Bien que soucieux de la qualité de l'ouvrage, le maître d'ouvrage préfère encore souvent réserver son budget à l'équipement de sa maison... plutôt qu'au développement d'études techniques pourtant indispensables.

## Un petit clic plutôt qu'un grand choc

Soucieuse de maîtriser les risques, la MAF ne l'entend pas de cette oreille : « *mieux vaut faire de la prévention plutôt que de laisser filer une sinistralité trop souvent causée par le défaut d'assurance des autres acteurs de la construction* », poursuit Antoine Bourguignon. Une demande préalable de garantie en quelques clics sur Internet avant de déposer un permis de construire, vaut mieux qu'un grand sinistre après l'ouverture de chantier. Ce qui, pour reprendre le slogan d'une campagne de la sécurité routière dans les années 1970, pourrait se résumer ainsi : un petit clic vaut mieux qu'un grand choc.

## Les études de sol à la peine

Les architectes l'ont très majoritairement compris. Quelque 19 000 demandes préalables ont été formalisées à ce jour, dont la moitié désormais renseignée avec une date d'ouverture de chantier, par plus de 7 000 adhérents. Si quelques architectes ont d'abord estimé que la MAF « *s'immisçait un*

*peu trop* » dans leurs affaires, le sentiment d'être épaulé par leur assureur dans leur intérêt l'emporte aujourd'hui largement parmi les adhérents. Reste que leurs efforts doivent encore progresser en particulier dans les études techniques : « *Environ un quart des architectes se font rappeler à l'ordre pour l'absence d'études de sol dans leur demande préalable, et moins de 10% pour les études thermiques et de structure* », confie Antoine Bourguignon qui constate néanmoins que ces proportions s'amenuisent rapidement depuis trois ans. Le défaut d'attestation d'assurance décennale des entreprises de clos couvert est également l'objet d'une surveillance particulière







© Filip Dujardin

Maison buq, nubuqnu  
architectes nominés au prix de  
la Première oeuvre (palmarès de  
l'Equerre d'Argent 2014)

dans 10% des cas. Pour stimuler ces résultats déjà très encourageants et atteindre son objectif zéro défaut, la MAF multiplie les recommandations, les renvois aux contrats type de l'Ordre des architectes et à ses publications telles que le Guide de la demande préalable de garantie qu'elle a mis en ligne sur l'espace adhérent de son site [www.maf.fr](http://www.maf.fr). Le succès de l'AMI reposant naturellement sur des demandes préalables bien renseignées.

Enfin, pour aider les architectes à obtenir de leurs clients qu'ils partagent les mêmes exigences de qualité, la MAF met à leur disposition les courriers de sensibilisation rappelant à leurs clients leurs obligations. ■



### La maison individuelle, objet de toutes les précautions

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une demande préalable de garantie est à compléter sur l'espace adhérent pour tout projet de maison individuelle.

Il s'agit d'une démarche de prévention pour inciter les architectes à respecter leurs obligations contractuelles et légales. Il s'agit également d'une démarche qualité pour réaliser des projets qui n'ont pas moins d'exigences géotechniques, structurelles et thermiques que les projets plus importants (à noter: il n'y a pas d'exigence d'études techniques pour des projets d'extension de maison inférieurs à 65 000 euros). Enfin, l'objectif est également qu'en cas de sinistre, les coûts puissent être partagés selon les responsabilités des constructeurs.

Au fil des étapes de l'opération de construction, de nombreux documents pratiques permettent aux adhérents de répondre aux questions concernant des difficultés d'ordre juridique ou technique. Cette demande préalable est à effectuer avant le dépôt du permis de construire.

# LE CONTRAT ÉQUILIBRÉ S'IMPOSE À TOUS

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, le juge est garant de l'absence d'abus dans les nouveaux accords entre parties.

L'information précontractuelle est obligatoire même entre professionnels.

Les clauses générales non négociables peuvent être annulées.

L'accord financier reste intouchable.

## CONTRAT



GIBREAU FOUR HIRIF SAUD

« Le contrat c'est la loi des parties ». C'est, d'une certaine manière, votre loi à vous. Laquelle vous permet de convenir de ce que vous voulez, avec qui vous voulez. Et cela, depuis le code Napoléon de 1804 qui détermine les relations entre personnes privées. Pourtant, depuis la réforme applicable à tous les contrats conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, les choses

ne sont plus tout à fait comme avant : l'esprit des contrats change ! L'heure est aux accords équilibrés. En tout cas, pas manifestement déséquilibrés. Désormais, le juge en est le garant. C'est une profonde évolution de l'esprit du contrat français.

### Force morale du contrat

La réforme remet en question la logique obligatoire de la force du

contrat. Cette logique a évolué : la force perd en intensité, mais gagne en morale. Initialement, le code civil mettait les parties à égalité : « *On partait du principe que les parties prenantes étaient capables, sachant ce qui est bon ou mauvais pour elles et que leur engagement les obligeait à respecter leur parole quelles que soient les difficultés qu'elles pouvaient rencontrer dans l'exécution du*

contrat », rappelle Cyrille Charbonneau, avocat. En somme, les parties étaient seules juges du bon équilibre contractuel. Si cette logique reste la même, la réforme fait désormais planer une menace sur tout accord. « *Le code civil pose maintenant de très nombreuses exceptions à la conception abstraite de l'égalité des parties et on peut se demander si le principe selon lequel le contrat est la loi des parties a encore une force réelle* », s'interroge l'avocat. Il est maintenant possible de jouer à tout moment la carte judiciaire pour remettre en cause l'engagement contractuel et tenter de rétablir l'équilibre entre les parties.

L'objectif de « rapport équilibré » entre parties n'est pas nouveau. Il existe dans le code de la consommation et dans le code du travail. Il est maintenant applicable aux relations entre professionnels, pour tous les contrats, privés et publics, dans tous les domaines d'activité.

#### Information préalable

L'obligation précontractuelle d'information contribue à cet équilibre. Elle existe en jurisprudence, mais le code civil pose maintenant l'exigence de révéler à son cocontractant les informations lui permettant d'apprécier au mieux l'engagement qu'il prend. Par exemple, un maître d'ouvrage peut connaître des informations essentielles sur la pollution du terrain à

bâtir, la présence d'amiante, de plomb ou encore de réseaux enterrés... nécessaires à l'appréciation du risque de construction ou de rénovation d'un bâtiment. Il peut se voir reprocher de ne pas communiquer ces données à l'architecte. « *Jusqu'ici, remarque Cyrille Charbonneau, l'architecte avait toujours un peu de mal à recueillir ces informations techniques de la*

### Le maître d'ouvrage peut désormais se voir reprocher de ne pas avoir fourni à l'architecte les données techniques, nécessaires à l'appréciation du risque de construction.

*part d'un maître d'ouvrage. Ce dernier avait vite fait d'estimer qu'étant un professionnel, l'architecte devait faire son affaire des contraintes techniques sans qu'il n'ait lui-même à l'informer* ». Reste qu'un domaine capital du contrat échappe à ce principe d'obligation précontractuelle d'information : le prix. Les parties n'ont pas à s'informer mutuellement de la performance économique qu'elles réalisent en contractant : les bonnes affaires restent secrètes ! Et le juge n'a rien à y redire.

#### La fin des conditions générales

Ce n'est pas le cas des conditions générales des contrats. Quoi de plus irritant que ces interminables clauses - en petits caractères denses - qui s'imposent à vous dans les « contrats d'adhésion », par définition non négociables. « *Si ces clauses conduisent à déséquilibrer le contrat de manière manifeste, alors le juge pourra les faire disparaître comme par magie* », s'amuse Cyrille Charbonneau. De même pour des clauses pénales, clauses attributives de compétences, clauses de solidarité... pour lesquelles vous n'aviez pas voix au chapitre, elles n'ont plus de raison d'être dans les contrats. « *C'est le cas d'un maître d'ouvrage qui considère que l'architecte a la parfaite connaissance d'un bâtiment sur lequel il doit intervenir, sans lui fournir ni lui confier la mission de diagnostic, s'agace l'avocat. Un tel contrat serait déséquilibré car le concepteur ignorerait les contraintes avec lesquelles il doit travailler* ». Une condition abusive comme celle-ci, figurant dans les conditions générales d'un contrat d'adhésion, peut désormais être annulée.

Ce principe joue en faveur ou défaveur de l'architecte selon sa situation : vis-à-vis d'un particulier à qui il imposerait une contrainte injustifiée, comme de la part d'un promoteur qui recourrait à des pénalités excessives. « *C'est la mort des contrats d'adhésion sous la forme que nous connaissons, constate*



#### Les références

**Les textes fondamentaux** : liberté contractuelle des parties (art. 1102 et 1103), principe de bonne foi (art. 1104), combinaison droit spécial et droit commun (article 1105), contrats d'adhésion (art. 1110 et 1171), place de l'ordre public (art. 1102 et 1162).

**La formation du contrat** : obligation d'information précontractuelle (art. 1112-1), opposabilité des conditions générales (art. 1119), réforme des avants contrats (art. 1123 et 1124), abus de dépendance (art. 1143), création d'un régime de caducité du contrat (art. 1186 et 1187).

**Le contenu du contrat** : nouvelle règle dans la fixation du prix du contrat de prestation de service (art. 1165), définition nouvelle de la qualité de la prestation (art. 1166), régime de l'imprévision (art. 1195), atteinte aux obligations essentielles (art. 1170).



# CONTRAT



CHERÉAU POUR MAF

*l'avocat, les professionnels vont vite comprendre qu'il faut arrêter de faire des conditions générales types qui menacent systématiquement les architectes de pénalités de toutes sortes : 2 000 euros par jour de retard dans la remise de document pourtant produit par l'entrepreneur, 200 euros pour l'absence à une réunion de chantier... ».* Ce type de retenues qui a été utilisé

pour masquer des baisses de rémunération est désormais menacé, à son tour, d'annulation par le juge.

La portée de cette réforme est encore inconnue dans le secteur de la construction qui recourt massivement aux contrats d'adhésion (CCAG-PI et CCAG travaux, notamment). « Il faut maintenant privilégier

*les contrats de gré à gré qui facilitent la discussion »,* recommande Cyrille Charbonneau pour qui cette réforme était nécessaire : « Il était indispensable de sortir de ce rapport de force permanent entre un commanditaire qui impose systématiquement ses conditions à un prestataire mis en position de faiblesse et incapable de négocier quoi que ce soit ». ■



## Les innovations qui portent atteinte à la force contractuelle du contrat

- Le principe voulant que le prix soit déterminé par les parties sans que le temps ou les circonstances ne puisse contrarier ce principe est atteint par l'admission de la théorie de l'imprévision.
- La force majeure permet désormais la suspension temporaire des obligations.
- Le principe du droit de contraindre son cocontractant à l'exécution d'une obligation en nature est désormais susceptible d'être contesté s'il est allégué une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.
- Le maître de l'ouvrage dispose désormais du droit d'accepter une exécution imparfaite, tout en réduisant unilatéralement le prix proportionnellement.
- Les parties disposent du droit légal de résiliation unilatérale du contrat en cas de faute grave.
- Le maître de l'ouvrage dispose d'un droit de substitution légal unilatéral pour faire réaliser la suite des engagements par une partie tierce.

## « L'ARCHITECTE REVIENT À LA TABLE DES NÉGOCIATIONS »

ENTRETIEN AVEC CYRILLE CHARBONNEAU, AVOCAT



### Quel est l'intérêt de cette réforme des contrats ?

Cette réforme fait prendre conscience aux grands acteurs de la construction qu'il leur est inutile d'utiliser leur force contre les petits. Un contrat déséquilibré peut être annulé par le juge. Certes un architecte peut toujours se sentir contraint de signer un contrat comprenant des clauses abusives, mais il sait désormais qu'il pourra les faire annuler. En le rappelant au promoteur, il lui fait comprendre la fragilité du contrat.

### Cette évolution est plutôt positive pour l'architecte ?

Oui, bien sûr. La réforme permet à l'architecte de revenir à la table des négociations, là où il avait perdu depuis longtemps tout pouvoir de peser sur les choix d'une maîtrise d'ouvrage toute puissante. Il est davantage maître de son destin. La réforme est utile en limitant, par exemple, les pénalités systématiques qu'on impose à l'architecte dans

les clauses administratives. Le code civil est porteur d'espoir : il rétablit la négociation contractuelle. Or, un contrat, comme la bonne réalisation de l'ouvrage, tient sa force de la négociation préalable.

### Quelle recommandation adressez-vous aux architectes ?

Les architectes doivent s'interroger sur ce qu'ils signent. En marché privé, comme public, ils ne doivent pas accepter n'importe quoi ! Une des façons d'y parvenir consiste pour eux à adopter une position commune au sein de leur profession sur les questions contractuelles. Cette approche collective, si difficile pour la profession, passe inévitablement par leurs organisations professionnelles. Elles sont d'excellents points d'appui s'ils veulent défendre leur intérêt commun.

### La clause de non solidarité avec les constructeurs est-elle menacée par la réforme ?

Non, cette clause qui consiste à refuser d'emblée la responsabilité in solidum et pour laquelle la profession vient de remporter quelques beaux succès devant les tribunaux n'est pas menacée. Elle ne déséquilibre pas le contrat. Rappelons que l'architecte n'est pas responsable des erreurs des autres constructeurs. Cette solidarité ne se présume pas. S'il ne l'accorde pas contractuellement, l'architecte n'y est pas tenu. La condamnation in solidum n'est qu'une invention du juge pour solvabiliser l'exécution des condamnations.

En revanche, les maîtres d'ouvrage professionnels apprécient beaucoup cette garantie de solidarité couverte par les contrats de la MAF.

### Peut-on signaler une autre avancée de cette réforme ?

En effet, le maître d'ouvrage ne peut « obliger à faire » quel que soit le coût. Il y a désormais un contrôle de proportionnalité entre l'intérêt qu'il y a à faire réaliser une prestation prévue contractuellement et le coût que cela représente pour le débiteur. Autrement dit, inutile de reconstruire un ouvrage qui présenterait une mal façon si l'usage tolère le défaut de faible importance. Une transaction est plus raisonnable. Au motif du contrat, on ne peut exiger des obligations qui sont contraires à l'idée même du contrat.

### C'est une évolution marquante pour la construction...

Le contrat doit être intéressant pour les parties. S'en servir pour autre chose c'est, au fond, nier le contrat. Le code civil fournit désormais les outils pour rééquilibrer les relations des contractants. Nous en avons besoin. Un mauvais contrat produit un mauvais bâtiment. En revanche, le prix demeure intouchable en droit français. Le prix s'impose aux parties et au juge.

### Tout est positif dans cette réforme ?

Peut-être pas. Cette réforme crée une incertitude sur la force des obligations du contrat puisque ses clauses peuvent être supprimées par le juge. Or le commerce, les affaires, les échanges... naissent de la stabilité de la monnaie, mais également des obligations souscrites dans le contrat. Si la réforme part d'une bonne intention, l'instabilité juridique qu'elle génère peut atteindre la confiance. Et, par conséquent, affaiblir la volonté d'entreprendre. ■

## SINISTRE

# COMMENT SE PRÉMUNIR D'UNE RUPTURE D'ACTIVITÉ ?

Incendie, vol, dégât des eaux, panne informatique à l'agence... affectent durement le chiffre d'affaires de l'architecte.

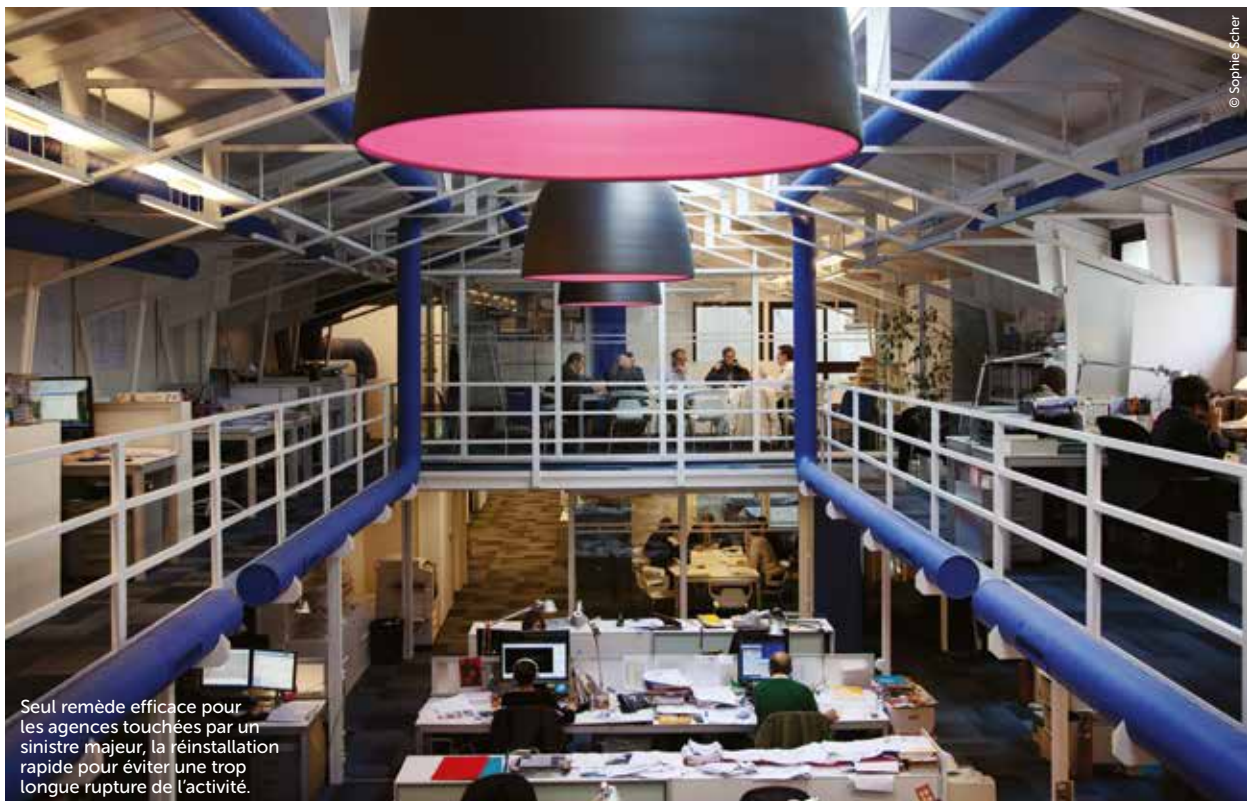
Les pertes d'exploitation ne peuvent être évaluées efficacement.

S'assurer pour les frais supplémentaires d'exploitation facilite la relance de l'activité professionnelle.

Le fait est plutôt rare, mais ses effets sont catastrophiques. L'incendie dévaste tout sur son passage : locaux, mobilier, matériel informatique, dossiers, archives... tout y passe, même le moral des équipes, et pour un bon moment. Plus fréquent, le dégât des eaux n'est pas moins ravageur. Paul Dupont (1) en a fait l'expérience il y a quelques mois : un mètre d'eau dans l'agence, causé par une rupture de canalisation. Ses locaux professionnels rendus inaccessibles et détériorés, l'architecte qui a souscrit un contrat pour les frais supplémen-

taires d'exploitation se tourne vers MAF Conseil (2). « 48 heures après le début du sinistre, l'expert était sur place, raconte Gilles Caloiaro, responsable au cabinet de courtage de la MAF, s'enquérant des moyens indispensables au redémarrage rapide de l'activité de l'agence ». Ordinateurs, photocopieurs, meubles... sont rapidement mobilisés. Un agent immobilier, missionné par l'assureur, identifie un nouveau local. 10 jours auront suffi pour reprendre le travail... Cette histoire illustre la résolution rapide et plutôt heureuse d'un sinistre à l'agence lié à la souscription

d'une assurance appropriée. Mais ce n'est généralement pas le cas : « Indépendamment des dégâts matériels, les pertes financières au-delà des charges normales d'exploitation après sinistres sont particulièrement difficiles à évaluer pour un cabinet d'architecte, et les garanties qui existent chez les assureurs ne sont pas efficaces », constate Gilles Caloiaro. Comment, en effet, évaluer l'impact de ces événements dévastateurs - auxquels nous pouvons ajouter le vol et la panne informatique - sur le chiffre d'affaires de l'agence d'architecture ?



Seul remède efficace pour les agences touchées par un sinistre majeur, la réinstallation rapide pour éviter une trop longue rupture de l'activité.



### Comprendre les besoins des architectes

Les conséquences d'un dégât des eaux qui affecterait la production d'un boulanger sont assez faciles à chiffrer. Son activité est régulière, quantifiable, avec un chiffre d'affaires quotidien relativement stable. L'activité de l'architecte, avec la variété de ses missions, le caractère aléatoire de la commande, l'irrégularité des rentrées d'honoraires, se prête assez peu à un simple calcul. En cas de sinistre, les tentatives pour approcher une indemnisation de défaut de chiffre d'affaires, à la hauteur de la réalité, ne débouchent généralement que sur la frustration de l'assuré, par ailleurs déjà traumatisé par la violence du sinistre.

### C'est à l'assurance de s'adapter au risque

Il est en revanche toujours possible, après sinistre, d'intervenir sur les moyens à mobiliser pour remettre progressivement l'activité en route. C'est le cas de l'assureur qui facilite la location d'un bureau et de nouveaux matériels, les frais d'heures supplémentaires et l'embauche de collaborateurs... en avançant rapidement les indemnités permettant la relance du fonctionnement de l'agence d'architecture. Comme c'est le cas pour Paul

Dupont, notre architecte victime d'un dégât des eaux. C'est sur ce créneau que le cabinet de courtage de la MAF a constitué, depuis une quinzaine d'années, un panel d'offres d'assurances

**« Indépendamment des dégâts matériels, les pertes financières au-delà des charges normales d'exploitation après sinistres sont particulièrement difficiles à évaluer pour un cabinet d'architecte, et les garanties qui existent chez les assureurs ne sont pas efficaces »**

avec ses compagnies partenaires. « Le remboursement de ces frais supplémentaires d'exploitation, engagés rapidement en accord avec l'assureur à la suite du sinistre, en limite les conséquences », insiste Gilles Caloiaro qui poursuit en indiquant qu'il faut compter 250 euros de cotisation par

tranche de 50 000 euros de capital assuré, pour assurer ce risque.

« Trop souvent l'architecte souscrit un contrat pour des pertes d'exploitation inappropriées à la spécificité de son métier, comme s'il était un simple commerçant, constate le courtier de la MAF, ils ignorent que c'est la prise en charge des frais supplémentaires d'exploitation permettant une reprise rapide du fonctionnement de l'agence qui importe en réalité ». Paul Dupont en a mesuré l'efficacité à travers une inondation qui aurait pu stopper définitivement son activité.

Pour détecter un contrat d'assurance inapproprié, MAF Conseil invite les architectes à bien regarder ce pourquoi ils sont assurés : « Mieux vaut nous appeler en cas de doute sur la nature de la garantie », recommande Gilles Caloiaro. Ce dernier découvre parfois une clause portant sur « la perte de valeur vénale » également inadaptée aux professionnels de la maîtrise d'œuvre. ■

(1) Le nom a été modifié pour conserver l'anonymat du témoignage.

(2) MAF Conseil est le cabinet de courtage de la MAF : la mission du courtier d'assurances, en tant que représentant de l'assuré est de fournir à l'assuré les contrats les plus adaptés à sa demande, sur des critères variés comme la spécificité de la profession qu'il exerce, le rapport garantie/prix, etc. Elle le différencie de l'agent d'assurance qui est représentant d'une compagnie d'assurance.



### « Expert d'assuré : éviter toute précipitation »

#### 3 questions à Gilles Caloiaro, responsable de MAF Conseil (Cabinet de courtage de la MAF)

##### Qu'est-ce qu'un expert d'assuré ?

L'expert d'assuré intervient à la demande de l'assuré pour les sinistres importants. Sa mission consiste à établir une évaluation du sinistre parallèlement à celle opérée par l'expert de l'assureur. En général, c'est en cas d'incendie que les experts d'assurés se présentent auprès des victimes.

##### Comment saisir un expert d'assuré en cas de sinistre ?

L'expert d'assuré est un professionnel indépendant. MAF Conseil recommande à ses adhérents d'éviter toute précipitation à la suite d'un sinistre dans le choix de leur expert. Il est préférable de contacter MAF Conseil avant de s'engager.

##### Combien coûte la prestation de cet expert ?

Les honoraires de l'expert d'assuré sont généralement prévus par le contrat d'assurance et à la charge de l'assureur. Ils sont calculés suivant un pourcentage appliqué à la valeur du sinistre.

Contact : Gilles Caloiaro, responsable de MAF Conseil : T 01.53.70.33.44 ; gilles.caloiaro@maf.fr

## QUESTIONS - RÉPONSES

### L'application de la réglementation parasismique en maison individuelle fait-elle l'objet d'un contrôle ?

Le contrôle par les pouvoirs publics de l'application des règles parasismiques n'est pas réalisé sur chaque construction. Il peut cependant intervenir à tout moment du chantier et jusqu'à trois ans après l'achèvement des travaux. Le non-respect des règles est lourdement sanctionné - même sans dommage - jusqu'à l'interdiction d'exercer en cas de récidive pour le maître d'œuvre. Cette sanction pénale n'est pas couverte par les assurances. Par ailleurs, la MAF qui effectue un autre contrôle dans le cadre de l'Accompagnement Maison Individuelle (AMI) n'assure pas les constructions réalisées en zones 3 à 5 (sismicités modérée, moyenne et forte) sans études de sol. Rappelons que les maisons individuelles neuves situées en zones 1 et 2 (sismicités très faible et faible) ne sont pas assujetties à l'application des règles parasismiques. Au-delà, sont applicables les règles simplifiées PS-MI 89/92 ou le chapitre 9.7 de l'Eurocode 8 en zones 3 et 4, et le Guide CP-MI Antilles en zone 5. Ou encore, les règles générales de l'Eurocode 8. ■

### Pourquoi n'assurez-vous que les concepteurs ?

La MAF a choisi de faire de la défense des concepteurs son unique engagement. Cela lui permet de ne pas avoir à ménager d'autres professions aux intérêts divergents. En particulier devant les tribunaux. C'est le cas par exemple des entreprises dont la vocation commerciale se distingue de la mission d'intérêt public de l'architecture et des paysages qui prévaut chez les architectes, paysagistes, urbanistes et ingénieurs. La MAF développe son expertise juridique et construit la défense des architectes pour limiter la vision très extensive de leurs responsabilités prônée par les assureurs d'entreprises. Rappelons que la MAF a été créée en 1931 par les architectes. Elle s'est ouverte aux autres métiers de la conception dans les années 1970 à la demande des ingénieurs qui souhaitaient bénéficier d'une protection et d'une défense de qualité. ■

### Quelles peuvent être les interventions du fonds de solidarité ?

Le fonds de solidarité de la MAF est destiné aux difficultés que rencontre l'adhérent qui ont pour origine les aléas de la vie (accident familial, de santé...) et qui impactent l'activité professionnelle de l'assuré, au point de compromettre le paiement de ses cotisations d'assurances ou sa prise en charge d'une part d'un sinistre. Ainsi, le fonds peut intervenir dans deux situations :

- le paiement des cotisations d'assurance : il s'agit là d'apporter une aide ponctuelle à un adhérent qui, du fait d'un aléa de la vie courante (problèmes familiaux, de santé, accident de la vie..) est affecté dans l'exercice normal de son activité et rencontre de ce fait des difficultés pour s'acquitter de sa cotisation d'assurance.
- lorsque la garantie du contrat peut ne pas s'appliquer normalement, ce qui laisse à la charge de l'architecte une part de sinistre qu'il ne peut financièrement assumer.

Dans les deux cas, l'aide apportée par le fonds peut revêtir différentes formes selon la situation du sociétaire : prêt, don total ou partiel. Chaque dossier fait l'objet d'un examen par les membres de la commission du fonds de solidarité commune à la commission des sinistres composée d'architectes. ■



## AGENDA

### Assemblée générale ordinaire de la MAF

L'assemblée générale ordinaire de la MAF se déroulera le mercredi 31 mai 2017 à 16h au 189 boulevard Malesherbes, Paris 17<sup>e</sup>.

### Assemblée générale de l'A.P.R.A.F.

Le conseil d'administration informe les membres de l'A.P.R.A.F. (Association de PRévoyance des Architectes Français) que l'assemblée générale ordinaire se tiendra le mercredi 31 mai 2017 à 9h, 189 boulevard Malesherbes, Paris 17<sup>e</sup>, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant : 1 - Rapport du conseil d'administration sur les opérations de l'exercice 2016 ; 2 - Affectation du résultat 2016 ; 3 - Budget de l'exercice 2017. Pour le cas où cette assemblée ne pourrait valablement délibérer, le quorum n'ayant pas été atteint, elle est convoquée une seconde fois, le mardi 27 juin 2017, à 18h30, au 189 boulevard Malesherbes, Paris 17<sup>e</sup>. Le présent avis tient lieu de convocation.

Restons  
en contact  
Retrouvez-nous sur  
les réseaux sociaux

f /MAF.assurances

🐦 @MAFassurances

Live-tweetez vos ateliers MAF  
avec #RDVMAF