

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°5

mars 2022

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :
La Protection Juridique
du Constructeur

Echange avec
Stéphanie LE MITH - CFDP.

p4 Assurer la Construction :
les garanties financières

p6 Focus Jurisprudence

Édito

par Paul Jousse,
Directeur du Développement
Immobilier & Construction.



L'année 2021 qui s'est clôturée il y a quelques mois fut paradoxale.

D'un côté, elle fut marquée par un dynamisme commercial fort traduit par des niveaux de ventes élevés avec un vrai dynamisme dans toute la filière, quelle soit horizontale ou verticale.

De l'autre, l'augmentation des coûts de construction a commencé à apparaître dans le courant de l'année 2021, liée au cumul de la sortie annoncée de la crise COVID, dans un contexte de demande mondiale très forte sur les matières premières, mais aussi en lien avec l'augmentation du coût de la main d'œuvre dans un marché de l'emploi contraint.

Par ailleurs les grandes métropoles souffrent d'un déficit d'autorisation de construire relevé régulièrement par la FPI au travers des interventions de son Président Pascal Boulanger, dans un contexte de carence de l'offre de logements dans ces métropoles.

Tous ces éléments participent à l'allongement des délais de réalisation qui mettent sous pression les marges de la profession. Le paradoxe est total avec des carnets de commandes pleins, et des entreprises dont la trésorerie est mise à mal par le cumul de tous ces phénomènes et dont certaines sont déjà en difficultés.

Dans ce contexte, nos experts caution ont été particulièrement sollicités par les Promoteurs et Constructeurs de Maisons Individuelles pour négocier de nouvelles lignes d'encours auprès du marché des garants, sans faire de concession sur le sérieux de ces derniers.

Ce numéro fait la part belle aux garanties financières propres à la construction de maisons individuelles et à la promotion immobilière. Nos experts se tiennent à vos côtés en cette période pleine de défis pour vous accompagner sur ces thématiques.

Excellente lecture !

LA PROTECTION JURIDIQUE DU CONSTRUCTEUR

échanges avec **Stéphanie LE MITH**
déléguée



Protection Juridique Indépendante



Pouvez-vous nous présenter en quelques mots CFDP?

CFDP est un assureur indépendant de protection juridique, depuis plus de 75 ans.

Notre mission est de nous engager pour une société apaisée ; c'est-à-dire de restaurer le dialogue lorsque les liens sont rompus, retrouver les chemins du respect et de l'écoute pour transformer les conflits en accords durables.

Ce qui fait la force de CFDP c'est avant tout son indépendance. Nous ne dépendons d'aucun groupe d'assurance ce qui est un gage pour protéger nos assurés de potentiels conflits d'intérêts avec la maison-mère.

Nous nous différencions aussi par notre proximité relationnelle, avec des équipes dédiées à chaque partenaire et chaque client ; et par notre ancrage territorial fort de nos 30 sites répartis sur toute la France. Cela nous permet de délivrer à nos assurés un accompagnement de qualité, avec des juristes expérimentés et spécialisés.

Quel est l'intérêt de souscrire une Protection Juridique pour les métiers de la Construction?

On le sait, le domaine de la construction est malheureusement un domaine où le contentieux est récurrent.

Les constructeurs sont confrontés à des clients toujours plus pointilleux quant aux qualités des prestations fournies. Il est loin le temps où l'on sabrait la bouteille de champagne lors de la réception de sa maison !

De plus, comme tous les professionnels, les métiers de la construction doivent faire face à une insécurité juridique et peuvent très vite se retrouver « hors-la-loi » sans le savoir et poursuivis devant les tribunaux pour de simples infractions à la réglementation.

À ces risques, on peut aussi ajouter tous les litiges de la vie courante comme ceux qui vont opposer le professionnel à l'un de ses prestataires, à un fournisseur, à une administration, à son salarié, etc. Il est donc de notre devoir de conseiller ces professionnels afin qu'ils soient bien équipés au niveau assurantiel, pour faire face à ces situations.

Les contrats couvrant la responsabilité des constructeurs prévoient aussi un accompagnement sur les dossiers judiciaires : n'est-ce pas suffisant?

Le contrat responsabilité civile professionnelle et décennale est indispensable pour les métiers de la construction. Effectivement, ces contrats intègrent un volet défense-recours, qui permet de couvrir les frais de justice, lorsque la responsabilité du professionnel est mise en cause et que la garantie responsabilité civile est mobilisable.

Mais ce contrat, comme toute assurance, ne peut pas intervenir dans toutes les situations.



La protection juridique permet donc au professionnel d'être couvert en cas de refus de garantie (litiges en dessous de la franchise, exclusions...) et va encore plus loin en garantissant la protection pénale, les litiges de nature commerciale (client, fournisseur, sous-traitant, etc...), les litiges touchant aux locaux du professionnel (par exemple avec son bailleur, ses voisins, l'immeuble où il se trouve), les litiges d'ordre fiscaux ou type URSSAF, les litiges sociaux prudhommaux (un salarié qui conteste son licenciement), ceux concernant la flotte automobile du professionnel, etc....

Quel type d'accompagnement spécifique une Protection Juridique peut-elle proposer?

En réalité, tout l'intérêt de la protection juridique réside dans la gestion amiable du conflit et l'accès au droit qu'elle permet. Certains voient à tort les protections juridiques comme des simples payeurs de factures d'avocat. Sauf que notre participation financière aux frais exposés dans un procès n'est qu'un volet de nos prestations.

Avoir une protection juridique, c'est avoir accès à une équipe de juristes dédiés qui seront là pour désamorcer ou solutionner tout type de litige de la vie quotidienne. Le juriste renseigne son assuré en lui permettant d'être tout de suite informé de ses droits, mais aussi de ses obligations.

Nous élaborons ensuite la meilleure stratégie pour trouver une solution rapide et satisfaisante, qui passe souvent par des négociations. Nous missionnons par ailleurs des avocats et des experts quand cela s'avère nécessaire.

La Crise du COVID a impacté le secteur du bâtiment; quels types de litiges ont émergé depuis mars 2020?

Notre activité a été marquée par une hausse de 50% des demandes d'informations dès le 1er confinement avec des pics à +80%.

Nos assurés ont pris toute la mesure de l'intérêt de leur assurance protection juridique et de la nécessité d'être accompagnés par des juristes en cas de crise.

Cela leur a permis d'être renseignés et de négocier rapidement des accords là où les juridictions étaient toutes mises à l'arrêt.

Nous nous sommes mobilisés pour nos assurés qui nous interrogeaient pour savoir comment mettre en place dans l'urgence le télétravail, comment lire les différentes ordonnances qui se bouscuaient les unes derrière les autres... On a évoqué aussi le recours au chômage partiel, la non-couverture des pertes d'exploitation par les assurances, les annulations de voyages, de séminaires, d'évènement de toute sorte.

Pour le secteur de la construction, la crise s'est notamment traduite par des délais de livraison allongés, et on le sait, un prix des matériaux qui a augmenté. Il a donc fallu aider les professionnels à transiger avec leurs clients et leurs fournisseurs sur ces aspects. Le moment où il a fallu mettre en place toutes les mesures sanitaires sur les chantiers était relativement épique, avec passage d'équipes de nettoyage entre chaque corps de métiers !

Comment s'organisent vos échanges avec les équipes de Bessé ?

Bessé et CFDP travaillent main dans la main depuis de nombreuses années et partagent des valeurs communes d'expertise et de proximité relationnelle. Nous avons donc développé des relations de confiance.

Bessé est en général le point d'entrée du professionnel qui lui déclare directement son litige. Bessé vérifie quelle assurance doit être mobilisée et nous transmet les pièces lorsque le dossier relève de la protection juridique.

Nous prenons ensuite le relais en nous rapprochant de l'assuré. Nous analysons la situation, et développons ensemble la meilleure stratégie à adopter. Nous mettons tout en œuvre pour apporter des solutions adaptées tout en favorisant quatre éléments : prévenir, résoudre, financer et apaiser.

Assurer la Construction : LES GARANTIES FINANCIERES

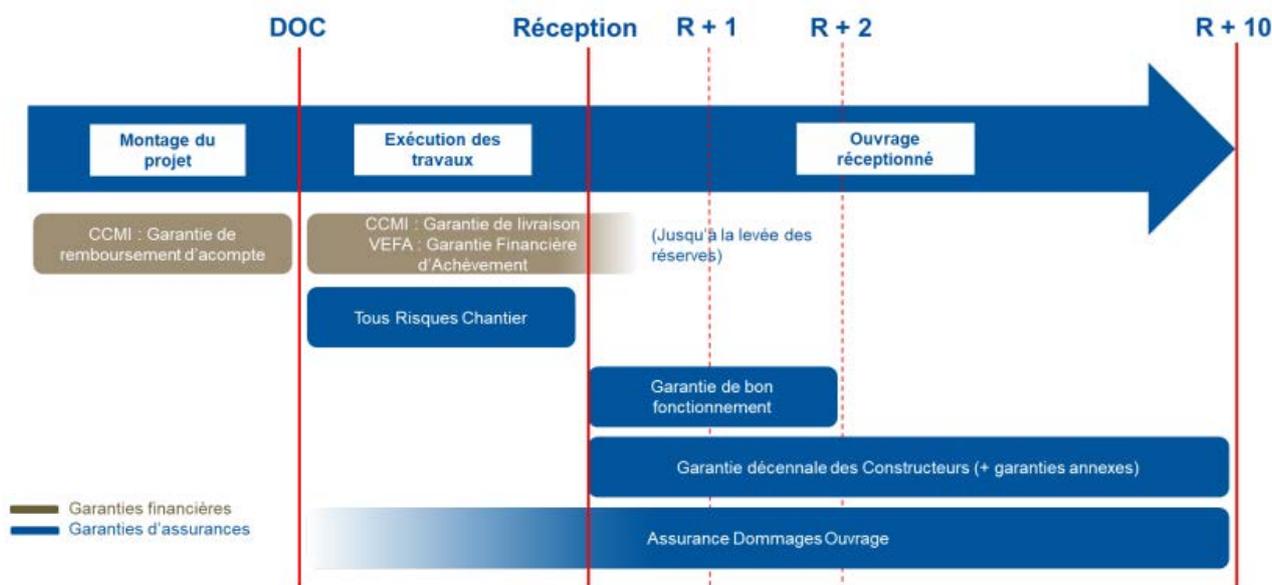
par Jacques Rousselon -
Expert cellule technique



par Florent du Réau -
Expert Caution



Dans le prolongement de notre précédent article sur les garanties en Assurance Construction (voir Be Constructive n°3), nous vous proposons cette fois de réaliser un focus sur les garanties financières encadrant la construction.



Garantie de remboursement :

Donnée par le garant et apportée par le CMI, elle permet le remboursement des sommes versées par le maître de l'ouvrage en cas de non exécution du contrat faute de réalisation des clauses suspensives, ou lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date prévue. Elle est limitée à un acompte de 5 % du prix convenu.

Garantie de livraison :

Obligatoirement apportée par le CMI, cette garantie couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cours de chantier, le maître de l'ouvrage peut informer le garant d'un retard de livraison, et après réception de travaux de levées de réserves non réalisées par le constructeur.

Enfin, en cas de défaillance du constructeur elle permet l'achèvement des travaux à prix et délai convenus sous la responsabilité du garant. Elle peut être assortie d'une franchise de 5 % du prix convenu.

Elle cesse à la réception des travaux, ou à la levée des réserves éventuelles émises à réception.

Garantie Financière d'Achèvement :

Obligatoirement souscrite par le vendeur en état de futur achèvement, exigible au moment de la vente (acte notarié), elle couvre l'acquéreur en cas de défaillance de ce dernier durant les travaux, permettant l'achèvement de l'immeuble à 95 %.

Garantie de paiement des sous-traitants :

Rendue obligatoire par la loi de 1975 (sous peine de nullité du contrat de sous-traitance), et par la loi de 1990 relative au CCMI, elle couvre le sous-traitant contre le risque de défaillance financière de l'entrepreneur principal. Elle donne donc au sous-traitant la certitude que les sommes dues seront réglées au moins par la caution.

Garantie de Parfait Achèvement (GPA) :

D'une durée d'un an à compter de la réception, due par le constructeur, elle concerne :

- les désordres signalés en réserves à réception (vices apparents), ou dans les 8 jours consécutifs. Ces désordres sont couverts par la garantie de livraison.
- les désordres apparus postérieurement à la réception et signalés par écrit. Ces désordres sont couverts par le seul constructeur.



FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane Diallo* -
Gestionnaire Sinistres Construction



GARANTIE DE LIVRAISON et RESPONSABILITÉ DU PRÊTEUR

C.Cass., Civ 3ème, 5.01.2022, n°20-19.775

Lorsque le prêteur constate un détournement des règles d'ordre public relatives à la garantie de livraison, il doit attirer l'attention de son client, maître de l'ouvrage, sur cette illicéité et refuser de débloquer les fonds.

En l'espèce, un particulier conclut un contrat de construction de maison individuelle avec un constructeur. Afin de financer l'opération, il souscrit deux prêts immobiliers, mais, finalement, il conclut un contrat de maîtrise d'œuvre, faute de réalisation des conditions suspensives.

Par ailleurs, il signe une décharge de responsabilité auprès de la banque en déclarant qu'il renonçait en toute connaissance de cause à la garantie de livraison.

Suite à l'arrêt de chantier lié la liquidation judiciaire du constructeur, le maître de l'ouvrage assigne le liquidateur, les co-gérants et l'assureur du constructeur, ainsi que la banque en demandant l'annulation du contrat de maîtrise d'œuvre, et l'acte de décharge de responsabilité et en sollicitant une réparation de ses préjudices.

La Cour d'appel donne raison au maître de l'ouvrage et condamne les co-gérants et la banque à prendre en charge les dépenses d'achèvement, les surcoûts et reprise de travaux.

La Cour de cassation confirme la décision d'appel en considérant que peu importe la renonciation consciente du maître de l'ouvrage à la garantie légale, le contrat de maîtrise d'œuvre était un montage destiné à dissimuler le contrat de construction de maison individuelle et à écarter une obligation légale.

Rappelons que la Cour de cassation a déjà condamné, par le passé, un prêteur qui avait débloqué une partie des fonds alors qu'il n'a pas reçu copie de l'attestation de la garantie de livraison (civ. 3è, 14 mars 2012 FS-P+B, n°11-10.291.).

par *Michaël Fargeix* -
Chargé de Comptes Promotion



Désordres Évolutifs, C.Cass., Civ 3ème, 19.01.2022, n°20-21.355

Afin de revêtir le caractère décennal, un désordre doit, soit rendre l'ouvrage impropre à sa destination, soit porter atteinte à la solidité de l'ouvrage. Il est possible de déroger à cette règle s'il est prouvé que le caractère décennal du désordre se révélera de façon certaine pendant le délai de la garantie décennale.

Réception Tacite, C.Cass., Civ 3ème, 5.01.2022, n°20-22.835

Rappelons que selon l'article 1792-6 du Code Civil, la réception est soit amiable, soit judiciaire. Elle doit être prononcée contradictoirement et faire l'objet d'un procès-verbal. La réception tacite est donc une création jurisprudentielle, elle n'a pas de base légale. Pour qu'elle soit caractérisée, la volonté du maître d'ouvrage d'accepter les travaux doit être non équivoque. La prise de possession du bien et le paiement total du solde à l'entrepreneur sont deux critères primordiaux.

CCMI et travaux réservés, C.Cass., Civ 3ème, 10.11.2021, n°20-19.323

Cet arrêt de la Cour de cassation est l'occasion pour nous de rappeler à nos clients CMI l'importance du formalisme relatif aux travaux réservés par le maître d'ouvrage. Nonobstant la clause manuscrite dans le CCMI, la description et le chiffrage des travaux réservés dans la notice descriptive doivent être « réalistes ». Au risque pour lui de prendre à sa charge le coût des travaux insuffisamment chiffrés



POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ

Alexandra Picheyre
alexandra.picheyre@besse.fr



www.besse.fr

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - www.besse.fr

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - www.oriass.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr