

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

FÉVRIER 2014

ÉDITO

Sous réserve de modifications suite à la deuxième lecture au Sénat et à la rédaction des décrets d'application, la loi ALUR a donc été votée le 16 janvier.

Concernant la Garantie universelle des loyers (GUL), il convient de signaler qu'à ce jour, le dispositif Garantie loyers impayés restera en vigueur, que celui-ci a fait ses preuves depuis 25 ans tant au niveau des garanties offertes que de l'efficacité d'un recouvrement privé.

La gratuité par rapport à un taux moyen de 2 % (déductible des revenus fonciers) peut paraître un élément secondaire compte tenu de ce qui précède.

Saluons cependant qu'en ne rendant pas la GUL obligatoire le législateur a préservé la persistance de plusieurs dispositifs.



JEAN DELAHAYE
Directeur
Département
des Professionnels
de l'Immobilier

LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS

Le 16 janvier 2014, l'Assemblée nationale a adopté la Garantie universelle des loyers (GUL). La ministre de l'égalité des territoires et du logement a annoncé que ce dispositif serait plus coercitif envers les locataires de mauvaise foi et, à l'inverse, prendrait en compte les situations sociales des locataires de bonne foi. Il s'agit-là d'un « droit nouveau », d'une innovation sociale a indiqué Cécile Duflot malgré sa version réduite mais fortement critiquée pour son coût estimé, selon le rapport de l'IGF, à 420 M €.



Les chiffres annoncés prennent en considération un taux de recouvrement à 25 % et un taux de sinistralité à 3,5 %. Cette garantie des loyers, créée par le projet de loi sur le logement à compter du début de l'année 2016 aura pour objectif de rassurer les propriétaires mais aussi tenter de limiter les expulsions en traitant plus tôt les impayés, elle sera toujours publique et gratuite mais ne sera plus obligatoire puisque le bailleur pourra lui préférer une caution personne physique.

Le caractère optionnel de la garantie des loyers a été introduit en décembre en commission à l'Assemblée, à l'initiative du gouvernement, après une levée de boucliers des professionnels de l'immobilier et des assureurs. La GUL sera gérée par une agence nationale appuyée par un réseau d'opérateurs agréés et des garanties complémentaires pourront être apportées par les assureurs comme la couverture des détériorations immobilières, la protection juridique ou la vacance locative.

En pratique, sur le futur bail type, un amendement a été adopté visant à prévoir l'insertion automatique de la GUL, charge au

bailleur de renoncer expressément à cette garantie. De par cette automaticité, le bailleur sera couvert gratuitement pour une durée qui sera définie dans un décret, avec un montant plafonné au loyer de référence (loyer médian). La ministre a évoqué en séance publique une durée de 18 mois.

Cependant, une interrogation demeure sur cette durée qui laisserait peu de place aux assureurs, alors qu'une durée ramenée à 12 mois permettrait d'asseoir le partenariat public-privé et de minorer les coûts pour l'État.

Dans l'Hémicycle, les députés ont encore apporté de légères retouches via le vote d'amendements du rapporteur Daniel Goldberg (PS). Les locataires seront ainsi informés de la déclaration du contrat de location auprès de l'agence nationale de la GUL, et les propriétaires ayant proposé à la location des locaux impropres à l'habitation (caves, combles, logements frappés d'arrêté de péril imminent, etc.) seront exclus du dispositif.

Également, le propriétaire pourra être déchu s'il ne respecte pas les délais de déclaration en cas d'impayé. La ministre a précisé que l'explicitation de la « déclaration tardive » serait définie par décret, rappelant que la loi fixera le principe.

Enfin, la gouvernance de l'agence nationale sera administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges : un collège de représentants de l'État, un collège des représentants d'organisations syndicales et patronales, un collège de parlementaires et un collège de personnalités qualifiées. Au moment même où nous vous donnons ces informations, nous apprenons que le projet de la loi ALUR a été adopté au Sénat en seconde lecture et que la commission mixte paritaire s'est tenue le 11 février dernier. La loi ALUR devrait donc être promulguée prochainement.

ÉRIC DURAND

01 49 64 12 83 – edurand@verspieren.com

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Article 1792-6 alinéa 2 du Code civil

La réception des travaux de construction ne met pas un terme à la responsabilité de l'entrepreneur. Au contraire, la réception fait débiter une garantie appelée « garantie de parfait achèvement » d'une durée d'un an et qui a pour but de remédier à tous les désordres pouvant apparaître au cours de l'année suivant la réception des travaux. C'est en quelque sorte un dispositif supplémentaire qui s'offre au maître d'ouvrage qui serait insatisfait des travaux exécutés, en plus de la garantie décennale.

Qu'est-ce que la garantie de parfait achèvement ?

Définie à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil, la garantie de parfait achèvement couvre tous les désordres (malfaçons et/ou défaut de conformité) :

- désordres apparents qui ont donné lieu à des réserves au procès-verbal de réception, quel que soit leur degré de gravité (exemple : désordres esthétiques) ;
- désordres révélés dans l'année de la réception à condition qu'ils aient été signalés par le maître de l'ouvrage par voie de notification écrite (ne sont pas pris en compte les désordres résultant de l'usure normale ou de l'usage).

Ces décisions ne sont pas anodines car la position de la Cour de cassation est maintenant bien établie, ce qui à terme devrait générer une réflexion auprès des assureurs de responsabilité décennale sur ce sujet.

Par qui est-elle due ?

La réparation est due par le seul entrepreneur qui a réalisé les travaux de construction, à l'exclusion des autres constructeurs ou intervenants. L'entrepreneur doit réparer en nature les malfaçons et désordres. Il doit être averti des désordres constatés par un courrier en recommandé.

Quels désordres sont concernés ?

Ce sont à la fois des désordres et malfaçons (travaux mal réalisés) et/ou des défauts de conformité (travaux exécutés mais qui ne correspondent pas à l'engagement signé).

Dans ce dernier cas, il est préférable de disposer de documents précis tels que devis descriptif et quantitatif, plans cotés...

En tout état de cause, il ne peut s'agir que de désordres de construction, c'est-à-dire qui vont affecter matériellement l'ouvrage.

Les retards de livraison, l'inexécution d'une obligation de conseil ou encore le désordre apparent lors de la réception et n'ayant pas fait l'objet de réserve ainsi que le désordre résultant du fait ou de la faute du maître d'ouvrage (défaut d'entretien, usure normale ou d'usage) ne sont pas couverts par la garantie de parfait achèvement.

À noter que pour les bâtiments d'habitation, les travaux de nature à satisfaire aux exigences minimales requises en

matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement.

Quel délai de mise en œuvre de la garantie ?

La garantie de parfait achèvement doit être mise en jeu dans le délai d'un an à compter de la réception des travaux. L'entrepreneur est tenu à la garantie pendant cette année. Ce délai est un délai préfix, seule l'assignation peut venir l'interrompre. Un calendrier de réalisation des travaux de réfection est fixé d'un commun accord entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Si l'entrepreneur refuse d'effectuer les travaux de reprise ou s'ils ne sont pas exécutés dans les délais, la loi autorise l'acquéreur à demander par voie de justice que les travaux soient exécutés par une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante.

Si les dommages réservés ne sont pas réparés, la défaillance de l'entreprise est constatée et l'acquéreur peut désigner un autre professionnel pour effectuer les travaux de reprise. Dans ce cas, le maître d'ouvrage devra faire l'avance des fonds et ensuite assigner l'entrepreneur défaillant en remboursement.

En pratique, les dommages réservés sont repris par l'entrepreneur afin que la retenue de garantie de 5% maximum du solde du prix lui soit déblocquée par le maître d'ouvrage.

Garantie de parfait achèvement et Dommages ouvrage

L'article L. 242-1 du Code des assurances dispose que :

« L'assurance mentionnée au premier alinéa de cet article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».

Garantie de parfait achèvement et responsabilité contractuelle

Dans l'hypothèse où un maître d'ouvrage laisse expirer le délai de la garantie de parfait achèvement par exemple dans le cas d'une entreprise qui promet d'intervenir et qui ne vient pas, la Cour de cassation a rappelé récemment que même si la garantie de parfait achèvement est expirée, la garantie contractuelle demeure.

Elle est de 10 ans à compter de la réception, ce qui laisse au maître d'ouvrage un temps certain pour agir.

3^e civ. du 27 janvier 2010 – n° 08-21085.

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

QUELQUES RAPPELS DES FONDAMENTAUX

Le maître d'ouvrage ou son représentant doit impérativement soigner cette étape relative à l'exécution des travaux entrepris sur les immeubles de sa gestion.

Cet acte juridique fondamental est expressément défini par l'article 1792.6 du Code civil: la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La réception constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement (article L.1792.6 du Code civil), de la garantie de bon fonctionnement ou «biennale» des éléments d'équipement dissociables (1792.3 du Code civil), de la garantie décennale (article L. 1792 du Code civil – L. 242.1 et L. 241.2).

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

La réception sans réserve couvre les défauts de conformité apparents et libère l'entreprise.

Points-clés

- Il s'agit d'un acte juridique unilatéral qui contient la déclaration d'acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage. La réception vaut quitus pour la qualité et la quantité de travail, sauf réserves, hormis le cas de la réception judiciaire. Seul le maître d'ouvrage a qualité pour prononcer la réception en signant le procès verbal (PV) de réception, mais il peut demander à un tiers mandat de le représenter (ex. : l'architecte).
- La réception sans réserve vaut acceptation des vices que le maître d'ouvrage a pu constater. Un défaut apparent est un défaut visible qui doit l'être dans toutes ses conséquences pour un maître d'ouvrage profane.
- La réception est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement, c'est-à-dire que les constructeurs doivent être présents ou convoqués aux opérations de réception. Toutefois leur accord n'est pas exigé et la réception leur sera opposable. Le maître d'ouvrage peut se faire assister par un technicien qui peut être l'architecte et/ou le maître d'œuvre de l'opération.
- La réception est qualifiée d'unique ce qui met fin dorénavant à l'ancienne partition en deux temps: réception provisoire et définitive. Si cette pratique perdure, c'est la réception définitive qui est considérée comme valant réception.
- Cependant, la réception partielle ou par lot séparé est admise. Le délai décennal prendra effet au jour de la réception partielle pour chaque tranche de travaux.



Notre conseil

Il vaut mieux réceptionner l'ouvrage en portant sur le PV la liste des réserves constatées (malfaçons, absences d'ouvrage, erreurs...) que de renoncer globalement à toute réception car le risque serait dans ce cas de perdre l'accès à la couverture Dommages ouvrage pour l'ensemble des travaux.

En effet, la mise en jeu de la couverture Dommages ouvrage ne sera pas possible pour les désordres ayant fait l'objet de réserves mais pourra fonctionner pour les autres désordres survenant après réception ayant le caractère de «vices cachés».

Pour mémoire, à côté de la réception amiable et expresse, il existe deux autres formes de réception :

- la réception tacite qui est admise par la jurisprudence, mais il faut que soit réuni un faisceau de circonstances révélant l'intention non équivoque du maître d'ouvrage d'approuver les travaux. Par exemple, si le maître d'ouvrage a pris possession des ouvrages et les a acceptés sans réserve, et a soldé l'intégralité du prix ;
- la réception judiciaire, à défaut de réception amiable, la réception sera judiciaire c'est-à-dire que le juge mandatera un expert pour savoir si l'ouvrage est en état d'être réceptionné au besoin avec réserve puis il prononcera la réception par jugement en lieu et place du maître d'ouvrage défaillant ou dans l'impossibilité de recevoir les travaux.

GILLES TUAL
01 49 64 11 59
gtual@verspieren.com

TRAVAUX

OBLIGATION DE LES FAIRE VOTER AVANT LEUR RÉALISATION POUR LE SYNDIC

Nous revenons sur la question de votre responsabilité en cas de réalisation de travaux non votés par les copropriétaires, s'agissant d'un sujet que nous suivons avec la plus grande attention (cf. Lettre du DPI de juillet 2010), dès lors que les conséquences pécuniaires peuvent s'avérer extrêmement lourdes.

La jurisprudence se confirme comme le met en exergue le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 12 mars 2013.

Dans cette affaire, un de vos confrères a repris l'administration d'un vaste ensemble immobilier organisé en différentes copropriétés constituées de nombreux syndicats secondaires dans lesquels préexistaient de grosses difficultés de gestion et d'erreurs de tantièmes nécessitant des régularisations comptables importantes qui ont compliqué l'organisation des convocations aux assemblées. La Préfecture de police ayant décidé la fermeture de parkings pour des raisons de sécurité, le syndic a fait procéder à la réalisation de travaux de conformité concernant l'éclairage de secours, les portes de sorties, l'installation de portes coupe-feu et de mise en conformité des installations électriques pour un montant de plus de 200 000 €.

Le tribunal a alors rappelé le principe selon lequel «les travaux doivent être normalement votés par l'assemblée générale des copropriétaires», sachant que «l'urgence permet au syndic de faire procéder de sa propre initiative à des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Toutefois cette faculté est encadrée, dans la mesure où le syndic doit, aux termes de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Il peut en outre, par dérogation aux dispositions de l'article 35 du même décret en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant estimatif des travaux.»

Puis, les juges ont apprécié la responsabilité du syndic qui «invoque l'urgence et la nécessité des travaux notamment compte tenu de la réglementation de la Préfecture de Paris et les difficultés de la



gestion de la copropriété compte tenu de l'existence d'un syndicat principal» pour retenir qu'il ne «conteste pas sérieusement ne pas avoir procédé aux démarches imposées par les textes relatifs à la copropriété. [Il] a donc fait exécuter des travaux non votés par le Syndicat sans en demander la ratification conformément à l'article 37 précité.»

Les juges de prononcer alors la condamnation de votre confrère sur « le fait que [le syndic] ait fait réaliser des travaux engageant des sommes très importantes sans décision de l'assemblée générale permet au syndicat des copropriétaires de demander à être remboursé desdits travaux, sans qu'il puisse être reproché un enrichissement sans cause qui ne peut permettre au syndic de s'exonérer de dispositions d'ordre public. [Le syndic] sera donc condamné à payer au syndicat des copropriétaires demandeur, la somme de 214 705, 47 euros. »

Il n'a pas été interjeté appel de ce jugement en l'état du courant jurisprudentiel défavorable en la matière.

SOPHIE ABIVEN

01 49 64 10 82 – sabiven@verspieren.com

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

La Lettre du DPI est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France – 93210 Saint-Denis
ISSN : 1267-2696 – Dépôt légal : 25 octobre 1995
Directeur de la publication : Claude Delahaye
Rédacteur en chef : Jean Delahaye
Comité de rédaction : S. Abiven, E. Durand, C. Jachet
et G. Tual
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse