


**LES RECOURS DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES OU DES
COPROPRIETAIRES EN CAS DE DESORDRES
OU DEFAUTS DE CONFORMITE APRES LA
REALISATION DE TRAVAUX**



Rappel des différentes notions

- **Maitre d'ouvrage** : personne pour le compte de qui sont réalisés les travaux
- **Désordre** (ou malfaçon) : défaut affectant un ouvrage résultant de la mauvaise exécution des travaux, de sa mauvaise conception et/ou d'un défaut du matériau.
- **Défaut de conformité** : les travaux réalisés sont différents des travaux contractuellement convenus.

La réception

- C'est acte de volonté du maître d'ouvrage d'accepter les travaux avec ou sans réserves.
- La réception intervient entre le maître d'ouvrage et l'entreprise qui a réalisé les travaux.
- Les défauts de conformité et désordres apparents à la réception qui ne font pas l'objet de réserves lors de la réception sont présumés acceptés.

Le maître d'ouvrage perd alors tous recours au titre de ces vices apparents.

- La date de la réception sert de point de départ au calcul des délais de garantie.
- L'assureur de responsabilité décennale n'est tenu qu'au titre des désordres qui apparaissent après la réception.
- Pour acter la réception il convient de signer un procès-verbal mentionnant l'existence ou non de réserves.
- A défaut, si l'intégralité de la facture est réglée et que le maître d'ouvrage a accepté l'ouvrage sans contestation, la réception est présumée.

La livraison

- Elle intervient entre le vendeur de l'immeuble construit (le promoteur) et l'acquéreur (pour les parties privatives) ou le syndicat des copropriétaires (pour les parties communes).
- A compter de la livraison, l'acquéreur ou le syndicat des copropriétaires dispose(nt) d'un délai d'un an pour agir au titre des désordres et défauts de conformité apparents mentionnés à la livraison ou dans le délai d'un mois de la livraison.
- La jurisprudence considère que les défauts de conformité ou désordres même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois peuvent donner lieu à réparation si l'action de l'acquéreur ou du syndicat est introduite dans le délai d'un an.

Assurance dommages-ouvrage

- C'est une assurance obligatoire pour les travaux de construction.
- Elle est souscrite par le promoteur (cas d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement) ou par le Syndicat des copropriétaires, pour les travaux réalisés dans l'immeuble quand l'immeuble est en copropriété.
- Celle-ci permet de réparer rapidement, en dehors de toute recherche de responsabilité, des malfaçons constatées qui menacent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

Assurance de responsabilité décennale

- C'est une assurance souscrite par l'entreprise.
- Elle est obligatoire.
- Elle couvre l'entreprise au titre des désordres de nature décennale qui apparaissent après la réception.

Avant le démarrage des travaux

- Les entreprises ont l'obligation d'annexer à leur devis ou facture leur attestation de responsabilité civile décennale.
- Il est important de se faire remettre ces attestations avant le démarrage des travaux.
- Souscription d'une assurance dommages-ouvrage en cas de travaux de construction
- Vote des travaux par l'assemblée générale

I – LES DIFFERENTES GARANTIES

Garantie de parfait achèvement

- Elle concerne les désordres ou défauts de conformité ayant fait l'objet de réserves à la réception ou apparus dans l'année suivant la réception.
- Seules les entreprises y sont tenues (le promoteur n'y est pas tenu).
- Elles doivent réparer les désordres ou défauts de conformité.
- Délai d'action : un an à compter de la réception.

Garantie de bon fonctionnement (ou garantie biennale)

- Concernent les dommages affectant des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage (i.e que l'on peut enlever sans dégrader la construction).
- Il faut que cela soit un équipement qui fonctionne, qui ne soit pas inerte (exemple : un radiateur, une climatisation...).
- Délai d'action : deux ans à compter de la réception.

Garantie décennale

- Elle ne s'applique qu'aux désordres apparus après la réception (exception si un désordre réservé à la réception s'aggrave ou si son ampleur n'est révélée qu'après la réception).
- Seuls désordres pour lesquels les constructeurs ont l'obligation d'être couverts par une assurance de responsabilité décennale.
- Il s'agit de désordres qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination en tout ou partie ou qui menacent la solidité de l'ouvrage.
- Un élément d'équipement même dissociable qui rend l'immeuble impropre à sa destination constitue un désordre de nature décennale qu'il ait été installé dès l'origine ou installé par la suite dans le bâtiment.

- Exemples d'impropriété à destination :
 - ✓ Risque pour la sécurité des personnes,
 - ✓ Infiltrations,
 - ✓ Risque d'inondation...
- En cas de désordres de nature décennale, il n'est pas nécessaire de démontrer une faute de l'entreprise qui a réalisé les travaux. Elle est responsable de plein droit.
- Délai d'action : dix ans à compter de la réception.

Responsabilité contractuelle de droit commun

Cela concerne notamment :

- ✓ Les désordres ou défauts de conformité apparus en cours de travaux ou affectant un ouvrage qui n'a pas été réceptionné,
- ✓ Les désordres ou non conformités ayant fait l'objet de réserves à la réception,
- ✓ Les désordres intermédiaires : il s'agit des désordres ne rendant pas l'ouvrage impropre à sa destination et n'affectant pas la solidité de l'ouvrage (exemple : les désordres esthétiques),
- ✓ Les défauts de conformité ne rendant pas l'ouvrage impropre à sa destination .

- Le délai d'action est de 10 ans à compter de la réception.
- Les constructeurs n'ont pas l'obligation d'être assurés au titre de ces désordres.
- Il faut démontrer une faute du constructeur pour que sa responsabilité soit retenue.

Défaut de conformité et vices apparents (VEFA)

- Ce délai ne concerne que les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement.
- L'acquéreur d'un lot ou le syndicat des copropriétaires pour les parties communes doivent dénoncer à la livraison ou dans le délai d'un mois suivant la livraison les désordres et défauts de conformité apparents.
- Le délai d'action au titre de ces désordres ou défauts de conformité est **d'un an** à compter :
 - ✓ Soit de la date de la réception intervenue entre le promoteur de l'immeuble et les entreprises,
 - ✓ Soit de la date de la livraison entre l'acquéreur ou le syndicat des copropriétaires et le promoteur à laquelle il faut rajouter un mois.
- La date la plus favorable peut être retenue.
- La jurisprudence considère que les défauts de conformité ou désordres même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois peuvent donner lieu à réparation si l'action de l'acquéreur ou du syndicat est introduite dans le délai d'un an.

II - LA QUALITE A AGIR DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES OU DES COPROPRIETAIRES

Le Syndicat des copropriétaires a qualité à agir au titre :

- des désordres affectant les parties communes ;
- des désordres affectant les parties communes et privatives de manière indivisible,
- des désordres généralisés à toutes les parties privatives.

Le copropriétaire a qualité à agir au titre :

- des désordres affectant ses parties privatives
- si l'atteinte aux parties communes lui cause un préjudice personnel,
- Attention, le délai de l'action intentée par un copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires pour les désordres affectant ses parties privatives est de 5 ans (délai de l'article 42 1 de la loi de 65).

III – LA PROCEDURE DOMMAGES-OUVRAGES (DECLARATION DE SINISTRE, EXPERTISE AMIABLE, DELAIS, SANCTIONS)

Avantage : rapide et gratuit

Déclaration de sinistre par LRAR

Elle doit contenir :

- ✓ le numéro du contrat d'assurance,
- ✓ le nom du propriétaire de la construction endommagée,
- ✓ l'adresse de la construction endommagée,
- ✓ la date de la réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux,
- ✓ la date d'apparition des dommages,
- ✓ leur description et localisation.

Expertise amiable

- L'assureur doit faire constater les dommages par la personne de son choix.
- Une réunion d'expertise amiable est organisée.
- L'assureur doit notifier sa position de garantie ou non dans **un délai de 60 jours** à compter de la **déclaration de sinistre**.

Exception :

- ✓ Dans les 15 jours de la déclaration de sinistre, l'assureur dommages-ouvrage peut notifier à l'assuré sa décision de refus de garantie s'il estime la déclaration injustifiée.
- ✓ Dans ce même délai de 15 jours, s'il estime que le montant est inférieur à 1.800 € TTC, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité sans procéder à une expertise.

Détermination de l'indemnité

- L'assureur doit notifier dans un délai de 90 jours à compter de la déclaration de sinistre une proposition d'indemnité (délai allongé à 135 jours en cas de difficultés exceptionnelles, ce délai doit être accepté par l'assuré).
- L'assureur dommages-ouvrage engage sa responsabilité si les solutions réparatoires qu'il préconise sont insuffisantes.
- Il est obligatoire d'affecter les sommes versées aux travaux prescrits.
- A défaut, l'assureur dommages-ouvrage peut en demander le remboursement.

Sanctions

L'assureur perd la possibilité de refuser sa garantie :

- ✓ s'il ne respecte pas les délais de 15 jours, 60 jours et 90 jours précités,
- ✓ si sa décision de refus n'est pas motivée,
- ✓ si sa décision de refus n'est pas appuyée sur un rapport d'expertise préliminaire.

Dans ce cas, il doit indemniser tous les désordres dénoncés même si les désordres ne sont pas de nature décennale.

IV – LA PROCEDURE JUDICIAIRE

L'habilitation du Syndic par l'assemblée générale (article 55 du décret de 1967)

- L'autorisation doit être donnée au syndic lui-même.
- Elle doit énumérer précisément et clairement les désordres visés.
- Le syndic n'a pas besoin d'habilitation pour les actions en référé.
- Le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Désignation d'un expert judiciaire

- L'expert judiciaire est désigné par le Juge des Référéés ou par le Juge de la Mise en Etat.
- Le Syndicat des copropriétaires doit faire l'avance des frais et honoraires de l'expert.



Les opérations d'expertise judiciaire

- Une ou plusieurs réunions sur site est ou sont organisée(s) au contradictoire des entreprises susceptibles d'être concernées par les désordres et de leur assureur afin qu'il soit procédé aux constats de désordres et défauts de conformité.
- L'expert a pour mission de déterminer les entreprises responsables des désordres ainsi que la nature de ceux-ci.
- Il faut faire chiffrer par des entreprises les travaux de reprise des désordres. A défaut, l'expert chiffre à dire d'expert.

Dépôt du rapport de l'expert

- Après le dépôt du rapport de l'expert soit une transaction est négociée ou soit il y a lieu d'introduire d'une procédure au fond afin d'être indemnisé

- **La réparation des dommages : droit à la réparation intégrale du préjudice**