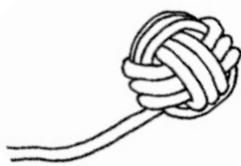


La Touline



Lettre d'information du cabinet STAFF COURTAGE
Deuxième numéro Avril-Juin 2016

Le Sommaire

Table ronde STAFF Courtage BIM : Atouts, risques et responsabilités Assurances	2
Panorama général	2
Position et Implication des Assureurs	3
Focus sur l'adaptation des contrats d'assurance de maîtrise d'œuvre et des entreprises au BIM	5
Les risques informatiques	6
Live-tweet de la table-ronde Par NOVABUILD	7
Quelques mots	7
Loi Macron, la modélisation des attestations, suite...	8
Sinistre automobile Comment remplir un constat amiable	9
Veille juridique	11
Les prochains rendez-vous du cabinet	12
La médiation, quelle place dans l'immobilier et la construction ?	13

L'Édito

François Faure



Bonjour,

En premier lieu, je tiens à remercier celles et ceux qui nous ont fait part de leurs observations et encouragements suite au premier numéro de La Touline.

J'espère que ce numéro 2 vous intéressera également.

Ce premier trimestre a été particulièrement dense.

Parmi les nouveautés, vous noterez l'arrivée dans notre équipage d'un marin chevronné, vrai cap-hornier de l'assurance construction, Alain BUREAU. Ancien Directeur SMABTP et SMA Courtage de NANTES, aujourd'hui Consultant indépendant, il devient en effet Conseil Référent de STAFF Courtage en Assurance Construction et nous apporte son expérience, sa sagesse et sa « plume » dans les domaines où il excelle, notamment l'analyse de la jurisprudence, la veille législative et réglementaire. Plus largement il nous aidera à actualiser et étendre nos connaissances et nous assistera pour nos études et audits.

Dans notre Actualité, la Table Ronde sur le BIM a été un moment marquant de ce début d'année, ce sujet se confirmant comme un point extrêmement important dans l'organisation et la structuration des chantiers.... Avec divers impacts en matière de Risques et Assurances qu'il convient de bien prendre en considération.

Je tiens tout particulièrement à remercier ceux qui ont animé cette réunion.

Le Compte rendu de cette Table Ronde constitue donc l'essentiel du présent Numéro.

Outre le BIM il convient de s'intéresser à l'irruption de nombreuses applications informatiques qui viennent, en principe, faciliter et accélérer certaines constatations ou formalités... mais qui peuvent également constituer de nouvelles sources d'erreurs ou litiges...

Bien entendu, nous continuons également à visiter la Jurisprudence et à vous rappeler quelques bons conseils, notamment en matière de Sinistres.

Nouveauté : nous ouvrons nos pages à des Contributeurs extérieurs, dans ce numéro à Sophie LAURIN qui inaugure cette rubrique.

Et maintenant : bonne lecture !

Table ronde STAFF Courtage BIM : Atouts, Risques, Responsabilités et Assurances

Le 1er février 2016 avait lieu au Parc des Expositions de Nantes une table ronde organisée par notre cabinet.

Le thème de celle-ci : **l'utilisation du BIM dans le secteur du BTP.**



La matinée a commencé par une brillante présentation du concept et des applications de cet outil de maquette numérique. Deux entreprises avaient accepté de jouer le jeu et de nous expliquer leur manière de travailler avec le BIM.

AUXITEC, un important bureau d'étude à la pointe de l'expertise sur ce sujet nous a premièrement brièvement rappelé ce que recouvrait le terme BIM puis nous a présenté quelques cas concrets d'utilisation de cet outil, en démontrant que les avantages de celui-ci étaient nombreux.

Ensuite, la PME Arbodomia nous a présenté sa manière de procéder à la conception intégrale d'une maison en panneaux bois massif à l'aide du BIM.

Monsieur Albert, directeur associé d'Arbodomia, nous a également expliqué, via un rappel de son parcours professionnel, à quel point l'utilisation d'une maquette numérique pouvait faire gagner de temps et d'argent aux entreprises du BTP.



Après cette première étape, différents intervenant ont pris à leur tour la parole.

Panorama Général

François Faure

Après cette présentation du BIM, je vous propose de brosser un Panorama Général des problématiques même de notre Table Ronde, à savoir : les « Responsabilités, Risques et Assurances » découlant de cette Technologie.

En effet, aujourd'hui notre objectif est bien d'identifier les différentes questions à se poser et ouvrir les pistes conduisant à des solutions.

En premier lieu, il convient de lister les incidences juridiques résultant de la mise en œuvre du BIM.



Certes, à priori, s'agissant d'un simple outil on pourrait se dire que le BIM ou Maquette Numérique ne modifie pas fondamentalement le cadre juridique habituel...

C'est sans doute exact pour l'essentiel, mais l'importance singulière de ce qui n'est pas seulement un outil, mais un « Organe » crucial, induit nécessairement des conséquences directes ou indirectes.

Qui fait Quoi ? Qui est responsable de Quoi ?

Chaque intervenant ayant vocation à travailler avec le BIM... il convient de bien définir Qui fait Quoi ? et Qui en assume « frontalement » et/ou « finalement » la Responsabilité ?

Car, vu l'interactivité propre à cet outil, des règles très précises sont à fixer....

Mais le sont-elles ?

Les actuelles Clauses des Marchés permettent-elles de disposer de repères précis adaptés ?

En effet, dans un Marché, suffit-il de poser le BIM comme la Technologie à mettre en œuvre ?... sans se préoccuper de vérifier si les articles classiques dudit Marché sont suffisamment adaptés

Sans doute, à première lecture, les Cahiers des Charges actuels peuvent sembler suffisants... Mais ne risquons nous pas rapidement de nous heurter à des difficultés et des contestations interminables ?

Qui est le Propriétaire du BIM ?

Qui est le Gardien du BIM ?

Qui vérifie sa bonne utilisation ?

Qui est Garant de son intégrité ?

Qui est le Responsable Principal ?

Quelle est la Responsabilité des éventuels intervenants ou interacteurs ?

En face de ces Questions QUI désigner ?

Voici notamment l'une des questions qui m'ont été posées récemment et qui résume assez bien la problématique rencontrée.

En général, ce sont les architectes qui managent la maquette BIM. Mais en sont-ils responsables ?

Seront-ils responsables en cas de mauvaise interprétation lorsque sa maquette est fusionnée avec celle de la structure et des réseaux ? Quelles nouvelles responsabilités cette maquette amène t-elle aux différents intervenants ?

Qui sera responsable quand un problème majeur n'aura pas été détecté sur la maquette, alors qu'il aurait été possible de le voir? Faudra t-il une nouvelle assurance pour celui qui sera responsable de la maquette (Archi? BET? Bim manager? ...). Et devra t-on nommer un responsable de cette maquette? Ou cette maquette ne reste t-elle qu'un outil complémentaire (comme un plan papier) qui n'a pas plus de responsabilité que le CCTP? Le CCTP restera t-il le garant de la bonne mise en œuvre d'un chantier, ou les évolutions de la maquette devront t-elles être prioritaires? Et l'Économiste, les entreprises qui construiront le bâtiment, quelles seront leurs responsabilités par rapport à cette maquette BIM à laquelle ils n'auront pas participé?

Pour ma part, ayant déjà du mal à analyser le rôle de chaque intervenant sur un chantier (entre la Théorie et la Pratique), je m'interroge sur le partage du BIM entre les intervenants actuels :

Maître d'Ouvrage
Architecte
Maître d'œuvre
Bureau d'Etudes
Coordinateur
Economiste
Bureau de Contrôle
Entreprise
Sous-traitant

Ou la possibilité, à côté de ceux existants d'un énième intervenant ou une énième mission ne va-t-elle pas s'imposer ?

Et comment concilier le BIM avec les Missions définies dans la Loi MOP ?

Et chaque Entreprise ayant désormais son BIM Manager... Le sens de l'Histoire n'est-il pas d'avoir un Super BIM Manager pour chaque Chantier ?

Nous allons le voir dans un instant, qui dit Responsabilité ou Risque, dit Assurances...

Mais avant de développer ce volet, je crois utile de nous interroger sur le fait de savoir si, justement, les Clauses actuelles dites « Responsabilités et Assurances » des CCAP méritent ou pas d'être adaptées... pour bien sécuriser l'ensemble des intervenants...

En effet, vu l'importance centrale du BIM ou de la Maquette Numérique... Organe Vital du Chantier mais également Vulnérable... n'apparaît-il pas judicieux de se pencher sur l'adéquation ou l'adaptation des Garanties à cette catégorie de Dommages... voire à de nouvelles Garanties.... Ou Assurances

Bien entendu, je serais heureux que tel ou tel puisse réagir et m'indiquer que ce problème est traité et nous faire part des réponses apportées pour résoudre cette problématique...

Et, lorsque l'on parle de Responsabilités, il ne s'agit pas seulement de Responsabilités Professionnelles ou Décennales consécutives à une erreur... Mais également, ou plus encore, les conséquences d'un problème survenant en cours de chantier et de nature à le perturber ou le paralyser.

Donc après le Qui Fait, Quoi... Après Qui est Responsable de Quoi... puis Comment sont adaptées les Clauses des Marchés.... On peut se demander qui Maîtrise le BIM

Après ce rapide Panorama, Alain BUREAU va développer et approfondir cette interaction BIM / Assurance Construction en nous livrant ses précieuses informations et son analyse.

Puis Johan DALBAN et Estelle THORIGNY donneront un Coup de projecteur sur certains points particuliers....

Enfin nous examinerons la problématique BIM sous l'angle d'une autre famille d'assurances, celles destinées à couvrir l'univers du Numérique, car une partie importante, voire la plus importante, relève de solutions spécifiques maîtrisées par les assureurs disposant d'une compétence particulière en ce domaine.

En effet, comme tout outil traitant des données numériques la Maquette Numérique peut faire l'objet de multiples « Atteintes » accidentelles, maladroites, malveillantes, pirates, voire criminelles parfois très éloignées des traditionnels dommages survenant sur les chantiers.

François Faure



Position et l'implication des Assureurs

Alain Bureau

Le secteur du bâtiment à l'image d'autres secteurs avant lui (aéronautique, automobile ..) entre dans l'ère du numérique en s'appuyant sur ces nouvelles technologies.

Les données d'un projet piloté via le BIM demeurent cohérentes,



coordonnées, précises et riches, indépendamment du nombre de modifications apportées et de leurs auteurs, ce qui permet d'accélérer l'élaboration et la réalisation des projets de bâtiments et d'infrastructures, tout en réduisant les coûts de construction et d'exploitation.

Acteurs impliqués dans ce secteur de la construction, les assureurs entendent-ils se mobiliser autour de la transition numérique dans le bâtiment ?

Les assureurs font partie du comité de pilotage et du comité technique du Plan de Transition Numérique dans le Bâtiment.

Dès 2014, a été organisé un colloque sur la maquette numérique et l'assurance. La SMABTP, l'assureur spécialiste des risques de la construction, a tenu un colloque sur ce thème en octobre 2015.

Les séminaires se multiplient, nous sommes là aujourd'hui...

De nombreuses réflexions sont engagées afin d'intégrer dans l'ensemble de nos métiers les apports de la numérisation du cycle de la construction à toutes les étapes de la vie du contrat d'assurance : analyse du risque, souscription, gestion et indemnisation.

Mais nous savons que cela ira plus loin que l'assurance construction. L'assurance sera impactée dans son ensemble. Le numérique va permettre un meilleur suivi de la qualité des bâtiments - notamment à leur entretien - mais également une remise en état plus rapide à la suite d'un sinistre. La traçabilité des produits donnera une meilleure identification des bâtiments. Enfin, les assureurs, en tant qu'investisseurs et gestionnaires de programmes immobiliers, seront également impactés dans les phases de conception, d'exécution et de commercialisation des bâtiments.

Si des améliorations sont escomptées (1), passer en mode collaboratif suscite des interrogations sur les capacités et à la maîtrise de l'échange de données, leur qualité ainsi que sur l'organisation et aux process nécessaires pour permettre aux différents acteurs de collaborer de façon efficiente (2).

Objectifs et perspectives

Pouvoir accéder en un point unique à des informations normées retraçant toutes les étapes du cycle de vie du bâtiment ouvre de nouvelles perspectives en matière de gestion des risques..

Assurer et suivre les chantiers et les bâtiments de manière plus fine

Dans la phase de conception et de construction, les assureurs bénéficieront d'une connaissance pointue sur le chantier en cours : étapes du projet, méthodes et matériaux employés, intervenants, etc. « L'analyse du risque et l'émission des contrats seront facilitées, notamment dans le cas de chantiers importants pour lesquels les assureurs sont amenés à exploiter de nombreux documents issus de sources diverses. »

Une baisse des risques en construction

Les experts appelés à donner leur avis sur les sinistres parviennent aujourd'hui à un constat alarmant : rares sont les opérations de construction qui s'achèvent sans malfaçons

Cette généralisation des sinistres provoque une augmentation continue des primes d'assurances, supportée par les principaux partenaires (architectes, cabinets d'ingénierie, entreprises). Ce qui leur fait dire que la construction d'immeubles et de maisons individuelles est en partie financée par les assurances...

Le BIM va conduire à une amélioration de la qualité des bâtiments, une meilleure coordination entre les corps de métiers permettant de réduire les risques d'erreur. Le rapport de Bertrand Delcambre (Mission numérique Bâtiment, décembre 2014) évoque ainsi une réduction de la sinistralité de 30 % du fait de « la forte amélioration qualitative des projets induite par l'utilisation généralisée du numérique ». À ce stade, nous sommes encore **en attente de retours d'expérience**.

Une meilleure gestion des interfaces

Au regard des informations dont dispose l'observatoire de la Qualité de la Construction, l'ensemble des défauts de gestion des interfaces représentent plus de 50 % des pathologies que l'on rencontre dans la construction. Le coût global des pathologies dans la construction est estimé à environ 10 % du coût de la construction, 50 à 60 % étant pris en charge par les assurances, le reste correspondant aux reprises et corrections faites par les entreprises et celles financées directement par les maîtres d'ouvrage. (source AQC)

Des gains de temps précieux en matière de gestion des sinistres

Les informations figurant dans la maquette numérique faciliteront l'identification des causes et le chiffrage des dommages. Ce sera un plus en matière de traçabilité :

Les caractéristiques et le fabricant d'un produit défectueux seront accessibles.

Les erreurs seront identifiées plus aisément et réparées plus rapidement.



Pour analyser les causes et déterminer les responsabilités, le BIM permet de garder la **trace des responsabilités contractuelles**, attachées à chaque objet et à chaque ouvrage du Bâtiment. Enfin une possibilité de rendre à chacun ce qui lui incombe !

Nous pouvons logiquement en déduire une baisse de la sinistralité et des risques en construction.

Impacts et Incertitudes juridiques

L'utilisation du BIM, avec ses différents acteurs venant enrichir et modifier une même maquette numérique, suscite des interrogations quant à leurs responsabilités, à la propriété de la maquette numérique et des informations qu'elle contient, ainsi qu'aux conséquences en matière d'assurance.

La responsabilité des parties

Principale difficulté : qui serait responsable d'erreurs dans la maquette numérique, qui se traduiraient par des erreurs de conception, voire des sinistres ? Le partage des responsabilités entre les maîtres d'œuvre, d'une part, et l'entrepreneur, d'autre part, peut être délicat à opérer en pratique.



La propriété intellectuelle

La problématique juridique liée aux bases de données et au BIM s'attache tout particulièrement au droit d'accès en lecture comme en écriture. En effet, nombreux sont les acteurs qui interviennent dans ce système open source dit « libre de droits ».

A qui donc appartiendront les données dans la maquette numérique ? Et la maquette elle-même ?

Dissocier propriété de la maquette / propriété des données ?

Les retours d'expérience de la majorité des pays ayant adopté le BIM démontrent que la plupart des incertitudes liées à l'utilisation du BIM peuvent trouver une solution contractuelle : Le protocole BIM

Le protocole BIM et son contenu :

– Une définition des termes clés

L'ordre de priorité des documents BIM dans la hiérarchie des documents contractuels.

– Les obligations du maître d'ouvrage.

C'est lui qui devrait mettre en place le protocole. Il peut également être prévu dans le protocole que le **maître d'ouvrage sera en charge de nommer le BIM manager.**

– Le rôle du BIM manager.

– Les obligations de l'entrepreneur.

– Les obligations des maîtres d'œuvre

– L'échange des données électroniques.

Quel est le mode d'échange des données électroniques ? Y a-t-il une garantie concernant l'intégrité des données dans la maquette numérique, et si oui, de qui ? droits d'accès ? droits d'usage ?

– L'utilisation de la maquette numérique.

Qui peut modifier les données une fois saisies ? Qui peut les consulter ? Une clause de non-divulgaration des données provenant des autres locataires d'ouvrage (bureaux d'études, architectes, entrepreneurs, etc.) et de limitation de l'utilisation des données dans le seul cadre du projet doit-elle être insérée ? plagiat ? cession des droits après construction ? autant de réflexions

– Les droits de propriété intellectuelle.

– La conservation et la protection des données avec sous-jacente la mise en place de garanties d'assurance type cyber.

– Quelles sont les limitations de responsabilité (s'il y en a) à propos des maquettes produites par les différentes parties ?

Au niveau national, des réflexions sont en cours notamment avec Médiacconstruct. Leur démarche est de recenser les protocoles BIM, construire une grille de lecture commune, comparer les guides, construire un guide conforme aux normes ISO, d'harmoniser les termes et les structures. Ce guide permettra d'établir les conventions. Le cadre des responsabilités sera a priori traité dans ce document.

Le Plan Transition Numérique dans le Bâtiment a chargé **Xavier Pican**, avocat spécialisé en droit de la propriété intellectuelle et nouvelles technologies, d'une mission d'analyse et de **propositions**. Le rapport vient d'être publié ; il avait pour but d'appréhender toutes les dimensions juridiques liées au développement du numérique.

Il fait une large place aux dispositifs contractuels avec la mise en place d'un référentiel de manière à faire évoluer cette pratique contractuelle et adapter les contrats de construction au numérique sur différents points : la détermination des acteurs, leurs contributions ; les droits et responsabilités de chacun –sans perdre de vue que la responsabilité des constructeurs est régie par des textes d'ordre public..

Il écarte l'idée de création d'une nouvelle profession, suivant sur ce point l'avis général des professionnels consultés. Une telle éventualité reviendrait à confier des responsabilités à un prestataire qui n'aurait pas la qualité de constructeur soumis à responsabilité décennale.

Mais si le management du BIM est assuré par l'un des constructeurs au sens de l'article 1792, n'y aura-t-il pas lieu de dissocier les missions et d'apprécier les dommages imputables à chacune d'entre elles – d'une part celle de locateur d'ouvrage, d'autre part celle de manager du BIM-.

Reste à suivre l'exploitation qui sera faite de ces propositions par les professionnels et les pouvoirs publics afin de faire du BIM un facteur de développement et de dynamisme du secteur du BTP et de leurs partenaires que sont les assureurs.

Conclusion : « **Le BIM est un outil , pas une solution miracle** »

Conclusion empruntée à Philippe Estingoy, directeur général de l'AQC, lequel estime pour sa part que le BIM permettra de réaliser des économies sur les pathologies et les non qualités qui représentent environ 10 à 15 % du coût des constructions. Mais rien ne sera jamais parfait. Il précise : « *L'erreur étant humaine, il y en aura toujours, même avec le BIM...* » L'innovation peut être vecteur de qualité ; la révolution numérique ouvre des perspectives en offrant des opportunités supplémentaires pour réduire la sinistralité tout en gagnant en productivité , mais comme toujours c'est la qualité des hommes qui est déterminante.

Les interventions humaines resteront le maillon faible de toute la chaîne..... il faut conserver à l'esprit , c'est que l'outil ne remplacera pas le talent et le savoir faire.

Alain Bureau



Focus sur l'adaptation au BIM des contrats d'assurance de maîtrise d'œuvre et des entreprises

Estelle Thorigny et Johan Dalban

L'intégration de la technologie du BIM dans l'activité des entreprises est de plus en plus présente dans le monde du bâtiment.

Quel impact l'utilisation de cette technologie, qui amène un partage de données entre les divers intervenants au chantier, peut-il avoir sur les garanties d'assurance existantes aujourd'hui et quelles précautions à prendre ?

Analyse comparative des garanties mobilisables

Le point de convergence entre les garanties des deux intervenants : possible mobilisation de la RC générale dommage aux tiers

Etendue de la couverture d'assurance

Les contrats couvrent les conséquences pécuniaires que les intervenants au chantier peuvent encourir du fait des dommages corporels, matériels et immatériels causés à un tiers dans l'exercice de leurs activités professionnelles déclarées.

Garantie des dommages immatériels

Le préjudice immatériel (pertes d'exploitations notamment) que pourrait subir un des intervenants au chantier du fait d'une mauvaise utilisation de la maquette numérique ou du fait de l'intégration de données erronées dans la base de données commune occasionnant un dommage aux autres corps d'état peut donc faire l'objet d'une garantie au titre du contrat RC de l'entreprise.

Exclusions applicables

En l'état, aucune exclusion spécifique ne vient limiter la garantie qui pourrait être accordée dans ce cadre, en dehors des exclusions types liées aux garanties RC (exclusion des dépenses visant à remédier à une non-conformité de vos prestations par exemple).

Le point sensible : des garanties d'assurances incertaines au titre des dommages aux biens confiés

On pourrait tout à fait considérer que la base de données liée à la technologie du BIM constitue un bien confié par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage.

La situation des entreprises de construction

Définition du bien confié :

Dans les contrats des entreprises, le bien confié est défini comme « un bien meuble sur lequel l'entreprise intervient pour l'accomplissement de ses prestations professionnelles en vertu d'un marché relatif à l'exécution de travaux ».

Contenu de la garantie :

Cette garantie ne couvre que les dommages matériels causés à l'objet confié, à l'exclusion donc des dommages immatériels qui pourraient être causés aux divers intervenants du fait de ce dommage matériel. Ces dommages immatériels seraient garantis au titre de la garantie RC classique développée ci-dessus.

En cas de désordre matériel causé à la maquette numérique, on pourrait donc considérer que cette garantie des dommages aux objets confiés pourrait s'appliquer.

La situation des maîtres d'œuvre

Définition plus large du bien confié :

Dans les contrats des maîtres d'œuvre, le bien confié est défini comme « un bien meuble confié par autrui et nécessaire à la réalisation de vos prestations professionnelles du fait de vos missions déclarées ».

Contenu de la garantie :

L'étendue de la couverture est plus large dans les contrats d'assurance des maîtres d'œuvre car la garantie vient prendre en compte les dommages matériels et immatériels consécutifs causés au bien confié.

Des incertitudes sur la garantie au titre des dommages aux biens confiés

Il subsiste toutefois un doute sur le fait que la maquette numérique puisse être assimilée à un bien confié.

En effet, tous les contrats d'assurance actuels sont muets sur la maquette numérique, et plus largement, les dommages de nature informatique.

Dans l'hypothèse où l'assureur contesterait la qualification juridique de « bien confié » à la maquette numérique, nous vous incitions à mobiliser la RC générale dommages aux tiers.

Les précautions essentielles à prendre en cas d'utilisation du BIM

Faire attention aux clauses aggravantes de responsabilité intégrées dans les marchés

L'intégration de cette nouvelle technologie dans les marchés incite à la prudence.

Il conviendra en effet de rester attentif aux clauses qui pourront être intégrées dans les marchés par les maîtres d'ouvrage, et notamment les clauses de responsabilité qui pourraient venir aggraver la responsabilité de l'entité utilisatrice du BIM.

Restez donc vigilants sur l'examen des CCAP et n'hésitez pas à nous contacter pour une lecture concertée afin de prévenir au besoin l'assureur d'une éventuelle clause aggravante de responsabilité sur une opération.

Faire attention aux plafonds de garantie de vos contrats

Les montants de garantie sont limités au titre des dommages aux biens confiés mais également au titre de la RC générale dommage aux tiers.

Pensez donc à adapter vos montants de Garantie.

Dont acte

Il est également important d'anticiper sur le risque que peut générer l'utilisation de la technologie BIM dans le cadre de votre activité.

Pensez dès lors à informer votre assureur de l'intégration de cet outil numérique dans votre activité d'entreprise ou de maître d'œuvre afin de vous préserver d'éventuelles déconvenues en cas de sinistre lié à l'utilisation du BIM.

Sollicitez de votre assureur un dont acte afin de vous prémunir d'une éventuelle déchéance de garantie pour non déclaration d'aggravation de risque.

Vérifiez vos contrats et si ces derniers sont muets sur les dommages aux fichiers informatiques, demandez à vos assureurs qu'ils actualisent leur définitions des dommages garantis afin d'avoir la certitude que vous serez efficacement couverts en cas de de simples erreurs de manipulation ou d'effacement de données affectant la maquette.

Estelle Thorigny et Johann Dalban



Les risques informatiques

Nicolas Faure

Les systèmes d'information sont aujourd'hui des points névralgiques dans les entreprises. La détérioration, la disparition ou le vol de fichiers de données numériques sensibles est donc à la fois plus fréquent et plus dommageable pour les sociétés.

Les différentes causes et implications de la perte de fichiers

L'altération ou la disparition de fichiers peut-être due à plusieurs facteurs dont voici un rapide exposé :

Origine accidentelle (panne de courant, incendie, dégât des eaux)
Dysfonctionnements informatiques (destruction du disque dur, problème logiciel)
Erreurs humaines (suppression d'un fichier par erreur, logiciel quitté sans enregistrer, ...)
Origine volontaire (virus, sabotage, malveillance, vol)

Cette perte de fichiers peut s'accompagner de frais divers de reconstitution, d'une perte de revenus, d'une perte de clientèle ou encore de la perte d'opportunité de marchés.

Le résultat d'un dommage causé aux fichiers informatiques d'une entreprise est très variable suivant les cas mais, alors que l'informatique devient indispensable à beaucoup de structures, les conséquences peuvent aller jusqu'à la mise en péril de l'activité de l'entreprise.

Comment se prémunir ?

Les solutions du côté de l'entreprise : la prévention

Pour faire face à ces risques, les entreprises doivent mettre en place une procédure rigoureuse de sauvegarde informatique adaptée à leurs besoins.

Nous conseillons de :

- Choisir un logiciel et des supports de sauvegarde adaptés
- Privilégier les logiciels de sauvegarde centralisés
- Préférer les sauvegardes automatiques aux sauvegardes manuelles
- Réaliser une sauvegarde journalière à conserver sur le site en coffre-fort ignifugé afin de les protéger contre la malveillance et/ou l'incendie, et une copie à conserver en un lieu externe
- D'effectuer un test régulier de restauration afin de garantir qu'en cas d'incidents, les fichiers importants ne seront pas perdus.

La télé sauvegarde constitue une alternative intéressante aux systèmes traditionnels de sauvegarde et de stockage externe.

Le principe est de réaliser une duplication automatique des fichiers, de transférer les copies via internet et de les héberger dans un site sécurisé.

Prévention spécifique contre les attaques virales

Le risque d'attaque virale des systèmes informatiques connaît depuis quelques années un développement significatif.

Bon nombre d'entreprises en font les frais chaque année.

2 grandes catégories de mesures existent pour se protéger des virus :

- Les dispositifs liés au management de la sécurité : Information/formation, chartes de sécurité, audits.
- Les dispositifs de sécurité logiques : logiciel antivirus, mots de passe, pare-feu ou firewall, surveillance du réseau et organisation de l'alerte, tests, cryptage et authentification.

Auxquelles on peut rajouter :

- Les dispositifs de sécurité physiques : protection électronique, sécurisation des accès et procédures, dispositif antivol du matériel.

Cependant, il faut bien garder à l'esprit que, pour l'instant, **le risque zéro n'existe pas**, loin de là.

Il convient donc, en plus de faire preuve de prévention, de s'assurer.

Les solutions en Assurances

Les assureurs proposent tous des garanties dites « tous risques informatiques » mais qui se limitent le plus souvent à des événements tels que : Incendie, Dégât des eaux, Dommages électriques, Vol, Vandalisme ou Bris.

Rajouts éventuels :

- Frais de reconstitution des informations
- Frais supplémentaires d'exploitation
- Perte d'exploitation

Mais attention, ces garanties ne joueront que si ces pertes sont consécutives à un dommage matériel lui-même assuré.

Certains assureurs proposent aujourd'hui des formules contre les « cyber-risques » qui présentent des garanties innovantes.

Perte de données, même sans dommages matériels
Virus, piratage
Malveillance d'un employé
Fraude informatique

Force est de constater que ces garanties risquent d'être insuffisantes eu égard aux risques encourus et que les entreprises peuvent être mal assurées, par méconnaissance.

L'utilisation du BIM doit vous inciter à étudier vos contrats d'assurances tous risques informatiques. Vous devez vérifier que les garanties proposées sont conformes aux exigences induites par le BIM, un sujet qui est parfois un peu sous-estimé par les compagnies d'Assurances.

Conseiller une entreprise sur les mises à niveau nécessaires ou non de ses différents contrats d'Assurances.

Agir en partenariat avec les Compagnies afin de faire évoluer les contrats standards pour inclure des garanties adaptées à l'évolution des pratiques.

C'est là tout le travail d'un courtier.

Nicolas Faure



Le regard de la compagnie

En clôture de la table-ronde, Xavier LEPROUX (CHUBB) a insisté sur l'importance pour les entreprises concernées d'étudier des Assurances appropriées.

Il a exposé les différentes solutions que CHUBB était en mesure de proposer pour sécuriser de manière optimale les données informatiques des entreprises.

Le nombre croissant d'entreprises ayant recours à ces assurances ne trompe pas. La protection des données numériques s'est imposée comme une problématique centrale. La perte, le vol ou l'altération de ces données numériques représentent pour beaucoup d'entreprises un préjudice conséquent. Il convient donc de se prémunir contre cela.

Quelques informations et une conclusion

Les entreprises et collectivités présentes

33 personnes représentant divers entreprises et collectivités en lien avec le monde du BTP étaient présentes à cette table ronde sur le BIM.

ALBERT	Thierry	ARBODOMIA
BENALI	Jérôme	CARDINAL
BERNARD	Jean-Luc	GEFI INGENIERIE
BUREAU	Alain	Consultant
CARRE	Jean-Yves	SEMAEB
COLINET	Nicolas	SISBA
COSSET	Nicolas	CARDINAL
DALBAN	Johann	STAFF COURTAGE
DERRIEN	François	DELTA
DI ROCCO	Magali	SPIE
FAURE	François	STAFF COURTAGE
FAURE	Marie-Laurence	STAFF COURTAGE
FAURE	Nicolas	STAFF COURTAGE
FILLEAU	Laurent	NANTES METROPOLE
GARANGER	Jean-Luc	CARDINAL
HENOCQ	Julie	SEMAEB
HERAUD-CEINERAY	Yolande	NANTES METROPOLE
LEGRAND	Pierre-Yves	NOVABUILD
LEMAIRE	Marc	ACE
LEPROUX	Xavier	ACE
LETOUZÉ	Nicolas	ENGIE
LIBOUREL	Guillaume	AXA
LOMENECH	Thierry	CARDINAL
MARTIN	Pierre	NOX
MAURY	Olivier	ARBODOMIA
MORALES	Rodrigo	AUXITEC
PALVADEAU	Thierry	SERBA
SALLÉ	Olivier	DELTA
SAUNIER	Pierre	AUXITEC
TAHLAITI	Mahfoud	NOVABUILD
THORIGNY	Estelle	STAFF COURTAGE
VIAUD	Yohan	PARTHEMA AVOCATS
VILLOUX	Ludovic	ESB

Quelques mots... François Faure



Merci à toutes les entreprises, collectivités et compagnies d'Assurances présentes. Les débats auront été animés ! Si nous avons réuni un tel panel d'acteurs du monde du BTP, c'était bien pour analyser tous ensemble les diverses conséquences de l'usage du BIM.

Si tous les questionnements n'ont pas trouvé de réponses, les échanges ont témoigné d'une envie d'avancer ensemble sur ce sujet.

Notre cabinet de courtage continuera à apporter aux entreprises avec lesquelles il travaille ce qui fait, je le crois, sa marque de fabrique : la qualité de l'accompagnement et l'envie d'anticiper les mutations d'un monde qui évolue en permanence.

À bientôt !



Live-tweet de la table-ronde Par NOVABUILD

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
Du monde à la table-ronde de Staff Courtage "BIM: responsabilité, risques et assurances"

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
François Faure "celui qui tient le BIM tient le chantier. Qui prendra les responsabilités qui vont avec?" StaffC

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
T. Albert "au lieu de se demander comment faire si ça ne marche pas, se demander comment faire pour que ça marche"

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
F Faure (staff courtage) préconise aux acteurs du bâtiment d'informer leur assureur quand ils passent au #BIM afin d'obtenir un "dont acte"

1

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
F Faure (staff courtage) "pour autant il convient d'anticiper risques matériels et immatériels éventuels, afin de protéger les acteurs" 2/2

1

NOVABUILD @NOVABUILD_ · 1 févr.
F Faure (staff courtage) "le BIM étant un processus de qualité, on peut imaginer que les assurances en tiennent compte à terme" 1/2

1

NOVABUILD

Dirigé par Pierre-Yves Legrand, ce cluster du BTP en Pays de la Loire rassemble plus de 300 acteurs de la construction des Pays de la Loire et a pour objectif de les renforcer économiquement pour leur permettre d'aborder ensemble et dans les meilleures conditions, la mutation vers l'écoconstruction. NOVABUILD propose plus de 30 rencontres professionnelles par an, accompagne l'innovation et porte plusieurs grands projets (Chanvre, rénovation énergétique, travaux publics, etc.). L'association bénéficie du soutien de la région Pays de la Loire et de l'ADEME.



Conseils pratiques

Sinistre automobile Comment remplir un constat amiable

En toute hypothèse, en cas d'accident, il est impératif de remplir un constat amiable, les quelques conseils qui suivent sont des redites mais méritent d'être à nouveau entendus :

- 1°) Garder son sang-froid et rester courtois
- 2°) Etre très attentif à bien remplir sa partie

Nous allons balayer ensemble les différentes cases du constat pour vous aider à bien les remplir.

Les données générales sur l'accident

Soyez le plus précis possible pour faciliter le travail de votre assureur

Si des témoins de l'accident existent, n'oubliez pas de noter leurs coordonnées précises

Lorsqu'il y a un blessé, même léger, il est extrêmement important de le signaler

Véhicule A

Nous vous recommandons de pré remplir les parties du constat amiable avant de les mettre dans vos voitures. Ceci permet de gagner du temps et de ne pas faire d'erreurs !

Pour gagner du temps, vous pouvez pré-remplir les parties 6, 7 et 8 du constat amiable

Dans le cas contraire, vérifiez bien l'exactitude de ces informations

- Cadre 6 : Preneur d'assurance - en tant qu'entreprise le cachet de la société
 Cadre 7 : Véhicule : dans la mesure où le constat reste dans le véhicule ou est attribué à ce véhicule
 Cadre 8 : Société d'assurance : le n° de carte verte équivaut au n° de contrat
 Si ces cases ne sont pas pré-remplies, il faut être vigilant en les remplissant au moment de l'accident.

La partie « Circonstances » est le cœur du constat amiable, c'est ici que va se jouer la mise en cause du conducteur.

Ne pas cocher si la manœuvre était terminée

Changement de direction à une intersection

Si aucune case ne correspond à celles-ci, inscrivez « 0 » ici

Rayez la mention inutile. En cas d'immobilisation (feu, stop...) indiquez le dans les observations

Un simple écart est considéré comme un changement de file

Le constat prévoit les cas théoriques d'accident proches de la réalité, si aucune situation ne correspond à la vôtre : ne rien cocher et mettre 0 dans le nombre de cases cochées

Faites attention à certaines cases qui, si elles sont cochées, vous déclareront **responsable à 100%** :

- Case 2 « quittait un stationnement /ouvrait une portière »
- Case 4 « sortait d'un parking, d'un lieu privé, d'un chemin de terre »
- Case 8 « heurtait à l'arrière, en roulant dans le même sens et sur une même file »
- Case 10 « changeait de file »
- Case 14 « reculait »
- Case 15 « empiétait sur une voie réservée à la circulation en sens inverse »
- Case 17 « n'avait pas observé un signal de priorité ou un feu rouge »

Ne cochez que les cases qui décrivent ce que vous faisiez au moment du choc.

Le Croquis

Il faut positionner les véhicules au moment du choc et non après le choc.

Les dessins peuvent être très piégeux ! Nous vous conseillons de dessiner simplement.

Indiquez les dégâts visibles et précisez ensuite « Sous réserve d'expertise »

Dessiner le nom des rues, les voies, la signalisation au sol et les signaux routiers. La position, la provenance et la direction des véhicules sont des données à faire apparaître lisiblement.

Le croquis doit être le plus clair possible, ne pas hésiter à vous aider d'un brouillon

Ne pas hésiter à indiquer son désaccord avec le conducteur B

Ne signer qu'une fois toutes les cases remplies. Si l'autre conducteur refuse de signer, mentionnez le dans vos observations

Dans la partie « Mes observations », vous mentionnez tous les éléments que vous n'avez pu préciser en rubrique 12 « circonstances ».

Indiquer ici les désaccords éventuels avec l'autre conducteur, éviter une mention comme « l'autre conducteur circulait à vitesse excessive » qui ne sera pas retenue car trop subjective, il faut être précis.

Signalez si vous avez été projeté par un autre véhicule sur le véhicule adverse, en cas de carambolage. Cette information est essentielle pour déterminer les responsabilités et vous devrez établir un constat amiable avec chacun des conducteurs des véhicules entrés en contact avec le vôtre.

Soyez attentif aux indications mentionnées par l'autre conducteur, notamment aux informations sur le véhicule (numéro de plaque, numéro de contrat, etc.).

The image shows a digital form for a 'CONSTAT AMIABLE' (friendly accident report). A yellow callout box on the left contains the text: 'Vérifiez les indications données par l'autre conducteur' (Check the information given by the other driver). The form is divided into sections for 'VEHICULE A' and 'VEHICULE B'. Each section includes fields for the driver's name, address, phone, and email, as well as insurance details like policy number and company name. There are also checkboxes for 'Les dégâts matériels au véhicule sont-ils assurés par le contrat?' (Are material damages to the vehicle covered by the policy?).

Signature du Constat Amiable

Ce constat amiable doit être signé par les deux parties. Attention dès lors que le constat est signé, il est impossible de le retoucher.

Si vous n'êtes pas d'accord avec l'autre conducteur, vous n'avez pas à transiger ni à discuter de votre responsabilité, vous le notez dans la rubrique « Observations ».

Que faire en cas de délit de fuite ?

Si l'autre automobiliste prend la fuite ou vous fait remplir le constat sous la menace, il faut porter plainte auprès de la gendarmerie.

Transmission du constat amiable

La rapidité de transmission de ce constat à la Compagnie permettra un traitement accéléré et facilitera le travail de l'expert. Il faut donc que vos conducteurs vous le transmettent dès que possible. Un délai de 5 jours maximum est appliqué par la Compagnie pour recevoir le constat.

La Compagnie intervient dans un premier temps pour vous aider à supporter les premiers frais, le plus souvent l'expertise et les frais de réparations du véhicule si le véhicule est assuré en tous risques.

A noter, une expertise est déclenchée à partir de 650 € H.T. de frais, si les dégâts n'atteignent pas ce montant, il n'y a pas d'expertise.

A noter également, les dépenses effectuées pour votre compte sont imputées à votre contrat lorsque les assureurs des deux parties ont soldé le dossier (si recours etc...)

Votre courtier d'assurance est à vos côtés pour vous aider dans le traitement de vos sinistres automobiles.

Marie-Laurence Faure



Dans le numéro inaugural de La Touline avaient été évoquées les dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 ayant trait à l'assurance construction et portant sur la modélisation des attestations d'assurance obligatoires.

Les mentions minimales précisées

Il était prévu que ces attestations RCD comportent des « mentions minimales » qui devaient être précisées par arrêté (article L243-2 du code des assurances). C'est chose faite désormais avec la parution de ce texte daté du 5 janvier 2016, paru au JO du 13 janvier 2016.

Il établit les mentions minimales qui devront figurer dans les attestations d'assurance RCD émises après le 1er juillet 2016 et visant des opérations dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1er juillet.

Etant avant tout destinée à l'information des maîtres d'ouvrage suivant la formule de la Cour de Cassation, ces attestations devront dorénavant être jointes aux devis et factures des constructeurs de manière à accroître leur sécurité juridique ; elles seront également annexées aux actes de vente relatifs aux biens cédés avant l'expiration du délai décennal.

L'arrêté a donc précisé les mentions minimales ainsi que les formules à reproduire par les assureurs selon que le contrat est souscrit à titre individuel, pour une couverture annuelle de l'activité ou pour une opération particulière.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour les contrats collectifs de responsabilité décennale - CCRD - concernant les chantiers importants en application du dispositif mis en place en 2009. (dit amendement Mercier).



Les principales mentions

Les principales mentions qui devront obligatoirement être incluses dans les attestations RCD de toutes les compagnies d'assurance : elles portent sur l'identification de l'assuré et de l'assureur, les références du contrat, sa période de validité, et surtout le périmètre de la garantie (activités professionnelles exercées, étendue géographique des opérations couvertes, coût des opérations et montant du marché de l'assuré, nature des techniques utilisées, présence ou non d'un contrat collectif de responsabilité décennale, etc.).

Par contre il faut déplorer que cet arrêté n'impose pas en revanche de mention relative au paiement de la prime par l'assuré, ce qui laisse subsister un doute sur l'aboutissement d'un recours dans l'éventualité d'une règle proportionnelle liée au défaut de paiement.

Néanmoins les nouvelles attestations conformes à ces exigences réglementaires devront être délivrées à compter du 1er juillet 2016, ce qui facilitera l'information des assurés, de leurs clients sans oublier celle des assureurs Dommage Ouvrage. Logiquement soucieux de préserver leurs recours possibles contre les assureurs de responsabilité, ces derniers trouveront dans ces « mentions minimales » des informations déterminantes nécessaires.



Responsabilité Civile Contractuelle

Chape liquide – Élément dissociable

Civ, 3ème, 26 novembre 2015, n° 14-191835

Une chape liquide désolidarisée de la dalle de béton et revêtue de moquette et de carrelage est un élément ne relevant ni de la garantie **décennale** ni **biennale**.

En effet, il s'agit d'un élément d'équipement dissociable « **inerte** », ne relevant que de la **responsabilité contractuelle de droit commun**.

Le maître d'ouvrage aurait pu invoquer l'**impropriété à destination** pour obtenir la garantie de l'assureur décennal et à titre subsidiaire, la **responsabilité contractuelle** de l'entreprise de construction, ce qui nécessite après réception la preuve d'une faute.

Equipements adjoints à l'ouvrage

Civ, 3ème, 12 novembre 2015, n° 14-20915

L'installation d'une pompe à chaleur sur un **existant** n'est ni un ouvrage ni **soumis à la garantie biennale** : seule la **responsabilité contractuelle** peut être invoquée.

La garantie légale ne s'applique qu'aux éléments d'équipement installés **au moment de la construction de l'ouvrage** et non aux équipements adjoints à un ouvrage existant sauf l'hypothèse où les travaux adjoints participent par leur ampleur à des travaux de construction d'un ouvrage.

Garantie des dommages intermédiaires

Civ, 3ème, 10 mars 2015, n° 14-10469

La **garantie des dommages intermédiaires** doit être expressément **souscrite** et génère la preuve d'une faute du constructeur.

Le contrat comportait en complément des garanties obligatoires, plusieurs options facultatives. La garantie « dommages intermédiaires » proposée n'avait pas été souscrite. Une décision qui doit encourager à souscrire des contrats « **tous fondements** » pour être à l'abri de ces situations.

Revêtement végétal - Élément d'équipement dissociable

Cass, Civ., 3ème 18 février 2016, N° 15-10750

La Cour de Cassation fait des végétaux d'une toiture terrasse un élément d'équipement de l'immeuble « non destiné à fonctionner » **ne relevant pas de la garantie de bon fonctionnement**.

N'étant pas jugé de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, l'action ne peut être engagée que sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Réception

Le caractère contradictoire peut être établi par la convocation

Civ, 3ème, 3 juin 2015, n° 14-17744

La validité d'un PV de réception suppose la preuve du respect du **contradictoire**.

Cependant, le caractère contradictoire n'implique pas obligatoirement la signature de chaque titulaire de lot car la production d'une simple **convocation** peut suffire.

Vous devez être vigilants sur ce point et toujours être présents ou à défaut, représentés lors de la réception.

L'achèvement de l'ouvrage n'est pas une condition préalable

Cass, 7 juillet 2015 n°14-17115

La Cour de Cassation confirme une solution désormais classique : pour que la réception puisse être invoquée et prononcée, il suffit que l'ouvrage soit « **en état d'être reçu** », ce qui sous entend que l'immeuble soit **habitable** ; la question sera plus délicate pour des ouvrages qui ne sont pas destinés à être occupés.

Responsabilité et sous-traitants

Responsabilité Civile des sous-traitants

CE, 9 décembre 2015, n° 393527

Le maître de l'ouvrage a la possibilité d'actionner la **RC quasi-délictuelle du sous-traitant** s'il prouve l'existence d'un **contrat entre ce dernier et le maître d'œuvre** et une **faute propre au sous-traitant**.

Conditions d'assurance des sous-traitants

Cass. 17/02/2015 N° 14-703

La garantie des dommages engageant la responsabilité du sous-traitant peut être **limitée à la seule responsabilité qu'il encourt envers l'entrepreneur titulaire du marché** passé avec le maître d'ouvrage et ne pas être étendue à la couverture de la responsabilité délictuelle du sous-traitant à l'égard du maître d'ouvrage. S'agissant de garanties qui ne sont pas obligatoires, cette limitation peut être admise et requiert de la vigilance dans l'acte de souscription.

Sous-traitance occulte – Devoir de conseil de la MOE

Civ, 3^{ème}, 10 décembre 2014, n° 13-24892

Le bureau d'étude technique engage sa responsabilité pour manquement à son **devoir de conseil** lorsqu'il ne signale pas au maître de l'ouvrage, la **présence d'un sous-traitant non déclaré** et qu'il ne lui **conseille pas de se faire présenter ce dernier et de l'agréer**.

La maîtrise d'œuvre d'exécution, chargée d'une **mission de surveillance du chantier** doit informer le maître de l'ouvrage des **démarches qu'il lui incombe d'exécuter personnellement** et de lui préciser les **conséquences du non-respect des dispositions en la matière**.

Impropriété à destination

Amiante – Impropriété à destination

Cass, 16 décembre 2014, n° 13-16305

Les **travaux de désamiantage** entrepris dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment constituent un **ouvrage** ; la présence de poussières d'amiante toxiques sur la charpente neuve constitue un danger qui permet de déduire que l'ouvrage est rendu impropre à sa destination et de conclure à la responsabilité décennale du constructeur

Impropriété et dommage décennal

Cass, 20 mai 2015, n° 14-14773

La seule existence de défauts d'exécution n'avaient pas, **en dépit de leur importance**, entraîné de dommages de nature décennale dans le délai d'épreuve de 10 ans ; c'est à bon droit que la cour d'appel a rejeté les demandes du maître d'ouvrage.

Johan Dalban



Les prochains rendez-vous du cabinet

Du 1er au 3 juin 2016 :

Carrefour International du Bois - Nantes



Depuis plusieurs années, STAFF Courtage est présent au Carrefour International du Bois. Cet événement bisannuel est le plus grand salon professionnel du produit bois en Europe. C'est donc un incontournable de la région nantaise et notre cabinet sera bien évidemment présent.

Retrouvez nous sur notre stand **H4-C2**.

Septembre : Table-ronde « Les risques du Dirigeant »

Notre prochaine table-ronde visera à sensibiliser les dirigeants d'entreprise aux responsabilités et aux risques inhérents à leur rôle.

Nous ne manquerons pas de vous fournir au plus vite tous les détails relatifs à ce rendez-vous.

La médiation, quelle place dans l'immobilier et la construction ?

Sophie Laurin

Expert en droit de la construction / Cabinet d'expertise ABARCO

Qu'est-ce que la médiation ?

L'objectif de la médiation est de rétablir un dialogue entre les parties de manière à ce qu'elles soient en mesure de proposer une solution qui leur est propre en vue de trouver un accord.

En évitant des procédures longues, coûteuses et chronophages, la médiation constitue un mode alternatif de résolution amiable des conflits. Animée par un médiateur qu'ailleurs on appelle « un sage », qu'avant on appelait « un juge de paix », le médiateur est avant tout un funambule qui crée de la parole.

Contrairement au conciliateur, à l'arbitre, le médiateur n'est pas un auxiliaire de justice. L'accord qui interviendra entre les parties peut être déconnecté de l'application des règles de droit, pour autant que la décision ne soit pas contraire à l'ordre public. En autorisant à prendre en compte d'autres valeurs que le droit, la solution peut être plus souple et plus équitable pour les parties.



Quel est le rôle du médiateur ?

S'agissant d'un vrai travail, le médiateur doit avant tout être formé et savoir rester maître de lui-même. Il doit concentrer son travail sur la relation entre les parties, à chaque instant, maîtriser ses émotions pour rester totalement impartial. Il lui appartient d'installer un cadre dans lequel il fixera les règles dès le début des discussions : confidentialité, neutralité, respect, et veillera au respect de celui-ci.

Par un travail d'observations, et de reformulations, il doit comprendre les ressentis des médiés et leurs problématiques respectives. Il doit ensuite sensibiliser chacune des parties à l'univers de l'autre, pour avancer vers une ouverture des discussions.

Quelle est sa place dans la société ?

Historiquement, la médiation a vu le jour à partir des années 1980 et s'est imposée dans un premier temps dans les affaires familiales (en 1998). Puis une directive européenne a été adoptée le 23.04.2008 sur certains aspects de la médiation en matière civile et commerciale. Depuis un an, le législateur tend à développer ce mode de résolution amiable des conflits. Deux décisions phares :

- **Décret du 11.03.2015** : Il stipule que le demandeur à une procédure judiciaire doit préciser dans l'assignation les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige. A défaut le juge pourra ne pas faire droit à la demande ou proposer une mesure de conciliation ou de médiation.
- **L'ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015 et décret du 30.10.2015** : Elle prévoit que tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution d'un litige qui l'oppose à un professionnel (Article L 152-1 du code de la Consommation).

Dès lors, tout litige relevant de la consommation devrait faire l'objet d'une médiation, proposée à l'initiative du professionnel.

Pourquoi cette évolution ?

La judiciarisation de nos sociétés générant un engorgement des tribunaux (délais de résolution des affaires importants, crispation du conflit...), la médiation facilite non seulement la résolution des différends autrement que par la voie judiciaire, mais participe également à la responsabilisation des individus.

Quelle est sa place dans l'immobilier et la construction ?

S'agissant des litiges en matière d'immobilier ou de construction, il est d'usage de faire appel à un expert, à un avocat, à un assureur, à un huissier pour les résoudre. De fait, le recours à la médiation reste encore peu fréquent.

Et pourtant le nombre de litiges, les délais de traitement des réclamations et le coût des procédures devraient inciter les différents acteurs à recourir à ce processus.

En pratique ?

Deux écoles s'opposent sur le choix du médiateur : doit-il ou non être spécialisé dans le domaine concerné ?

Le domaine de l'immobilier et celui de la construction étant relativement particuliers (association entre connaissances techniques du bâtiment et cadre juridique complexe), le choix d'un médiateur spécialisé est par expérience préférable. Dans l'Est de la France, un centre de la médiation de l'Immobilier et la Construction a d'ailleurs été créé (CEMIC) avec pour ambition un maillage de l'ensemble du territoire. Sur un plan local, la chambre de l'arbitrage et de médiation des litiges de l'immobilier (CAMI) rattachée au CNAM - ICH Pays de la Loire intervient également dans tous les différents liés au secteur de l'immobilier et la construction.

Pour faciliter les démarches, des promoteurs ont d'ores et déjà prévu d'insérer des clauses de médiation dans leurs contrats. En cas de litige, la clause devra être exécutée. Ces dispositions devraient ainsi se généraliser à l'ensemble des professionnels souscrivant des contrats avec des particuliers : contrat de vente, de travaux, mission d'architecte, bail, etc.

Sophie Laurin

