

LE CONTENTIEUX EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Deux types de contentieux peuvent exister : contentieux lié ou non à des problèmes techniques du bâtiment.

1) Les contentieux non liés à des problèmes techniques du bâtiment sont très divers :

désordres avant réception, litiges avec des tiers, litiges financiers, non respect des pièces contractuelles,

réglementations, retards des travaux, implantation, permis de construire, incendie, accidents

Corporels...

Les contentieux non liés à des problèmes techniques du bâtiment représentent environ 30% des sinistres.

2) Les contentieux liés à des problèmes techniques du bâtiment sont consécutifs à un non respect des garanties.

En effet toute construction est assujettie à des garanties : garantie de bonne fin, garantie biennale, garantie décennale, garantie trentenaire.

La garantie de bonne fin d'une année garantit l'ouvrage tel qu'il a été livré sans réserve ou réserves levées. En clair, l'immeuble doit être sans défaut.

La garantie biennale garantit approximativement les équipements : chauffage, électricité, vmc, Clim, sono ...

La garantie décennale garantit le clos et couvert, la solidité, l'impropriété à destination. Cette garantie est celle qui procure le plus de litiges car elle est très large.

La garantie trentenaire garantit le dol, c'est à dire une tromperie délibérée.

Pour satisfaire à ces garanties et aux contentieux non liés à des problèmes techniques du bâtiment, l'ensemble des acteurs de la construction doit être assuré pour les assumer : le maître d'ouvrage (l'Ado), le maître d'œuvre, les BET, le bureau de contrôle, les bureaux de coordinations, les Entreprises, les fabricants. Ces assurances sont surtout onéreuses pour les architectes (de l'ordre de 7% du ca) . Un architecte non assuré est suspendu de l'ordre des architectes .A l'inverse, cela rend l'architecte crédible parce que bien assuré.

Les sinistres les plus fréquents et les plus lourds concernent :

Le clos et couvert pour 48 % : cela concerne la façade, l'étanchéité, la couverture traditionnelle

La menuiserie, le revêtement intérieur, l'équipement pour 31%

L'ossature et l'infrastructure pour 21 %

3) Que faire pour des architectes afin d'éviter au mieux ces sinistres ? ETRE RIGOUREUX.

Cela veut dire :

Savoir que l'architecte est toujours en première ligne et est tenu, comme d'autres, à un devoir de conseil

Avoir des contrats clairs avec les différents acteurs

Avoir des levées de géomètres, des campagnes de sondages, des études préalables

Respecter les règlements, les contrats et le bon sens

Avoir la traçabilité du dossier ; écrire souvent, mais avec discernement

Etre exigeant sur le chantier notamment : la priorité est la sécurité, puis la qualité, enfin le délai