

DOSSIER SPÉCIAL

**LE « FLOP 10 » DE
LA SINISTRALITÉ
DES BÂTIMENTS
EN PARTENARIAT AVEC L'AQC**

CONTENTIEUX

AMIABLE OU JUDICIAIRE, L'EXPERTISE DANS TOUS SES ÉTATS

LOI SPINETTA

« L'assurance construction doit évoluer »

LITIGES DES PARTICULIERS

Médiation de la consommation :
informez vos clients

ÉTUDE DE SOL

Les désordres qui déstabilisent
la maison individuelle !

SÉCURITÉ NUMÉRIQUE

Les pirates à l'abordage
des agences d'architecture

PROTECTION JURIDIQUE

Dédramatisez le contrôle fiscal

PRATIQUES PROFESSIONNELLES

Boîte à outils chantiers :
les architectes enthousiastes !

ASSURANCE CYBER SÉCURITÉ

Pour
vos données,
**nous avons
aussi l'assurance.**



Protéger vos données professionnelles et les sauvegarder
n'est plus suffisant, **sécurisez-les en les assurant !**



Anticiper dès aujourd'hui vos pratiques de demain

Nouvelles pratiques, nouvelles réglementations, nouveaux partenaires, nouvelles menaces ... Si l'architecte reste animé par la même passion, les manières de faire l'architecture évoluent vite.

Qui aurait imaginé, il y a 20 ans, l'avènement du BIM, la dématérialisation des appels d'offres, les bâtiments BEPOS ?

Qui aurait imaginé, il y a plus de 80 ans, que quelques architectes, unis dans le sens de la protection de leur profession seraient à l'origine des meilleures garanties du marché ? Comment anticiper que, de 165 adhérents au 31 juin 1931, nous serions aujourd'hui plus de 24 000 ? Comment prédire que notre stabilité financière et notre ingénierie juridique deviendraient des références ?

Comment devenir tout cela sans développer en permanence des services innovants pour nos adhérents ?

Un tour d'horizon de notre actualité en fait la démonstration :

– La Boîte à Outils Chantiers 100% digitalisée : vous disposez maintenant d'un outil compilant les étapes clés du chantier, des documents types, des courriers à compléter et envoyer aux différents acteurs du chantier et la réponse à toutes vos questions sur cette phase du projet qui peut être parfois source de beaucoup de stress pour les architectes.

– L'assurance Cyber Sécurité : pour accompagner vos nouveaux usages digitaux. Elle protège vos données sur Internet et sécurise toutes vos pratiques connectées : smartphone, tablettes, mails, BIM... En cas de cyber attaque, des équipes sont à votre disposition 24h/24 et 7 jours / 7 pour vous accompagner dans les premières actions à réaliser et vous guider dans les démarches qui suivent.

– La Protection fiscale MAF : les entreprises font l'objet d'un contrôle fiscal tous les 3 ans en moyenne. Pour vous aider à mieux les anticiper et vous assister dans ces circonstances, nous avons mis au point la garantie « Protection fiscale MAF » : prise en charge des honoraires supplémentaires de l'expert-comptable (en moyenne 3500 euros par contrôle), d'un avocat fiscaliste si cela est nécessaire, des frais qui résulteraient d'un recours contentieux ...

En faisant le vœu de vous accompagner dans toutes vos pratiques professionnelles, nous avons l'ambition d'être le partenaire sur lequel vous pourrez toujours compter.

Je vous souhaite une très bonne lecture,

Philippe Carraud
Directeur général de la MAF

Mutuelle des architectes français assurances. Entreprise régie par le Code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. 189, boulevard Malesherbes, 75856 Paris Cedex 17 - Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10 - www.maf.fr - ISSN : 1953-07-06.

Directeur de la publication : Philippe Carraud - **Réalisation :** MAF : Direction communication et marketing - Rédaction : Dominique Errard - Contributeur : LiMo Conception - Conception et création graphique : Marlène Chevalier - **Impression :** imprimé par Grafik Plus à 28 000 exemplaires - **Image couverture :** Projet Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence © RSI STUDIO / ATELIER MARC BARANI.

CONTENTIEUX

AMIABLE OU JUDICIAIRE, L'EXPERTISE DANS TOUS SES ÉTATS

L'expertise a pour objet d'éclairer l'assureur ou le magistrat sur les causes d'un sinistre et sur les responsabilités des constructeurs.

Les opérations d'expertise diffèrent selon le cadre amiable ou judiciaire, dans lequel se déroule la résolution du litige.

Les mêmes causes ne produisent pas toujours les mêmes effets. Ainsi, un même sinistre en construction ne générera pas le même traitement selon que le maître d'ouvrage cherchera à obtenir réparation à l'amiable ou par voie judiciaire. Dans le premier cas, les assureurs vont tenter de trouver un accord pour mener à bien la résolution d'un litige. Dans le second cas, les magistrats déroulent leur procédure dans le même but. Les uns comme les autres recourent généralement à l'expert, professionnel aguerri dans sa discipline, pour rechercher la vérité technique et évaluer les responsabilités en jeu.

Chef d'orchestre de la construction, l'architecte est presque systématiquement amené à participer aux opérations d'expertise : « *Par la place centrale qu'il occupe dans la construction*

d'un bâtiment, l'architecte est souvent perçu comme l'interlocuteur unique par le maître d'ouvrage professionnel ou non. Celui vers qui tout converge et dont la responsabilité est particulièrement exposée », remarque Michel Klein, directeur des sinistres à la MAF. Trois types d'expertise se présentent

Chef d'orchestre de l'opération de construction, l'architecte est amené à participer aux opérations d'expertise.

aux constructeurs : deux dans un cadre amiable (en dommages-ouvrage et hors dommages-ouvrage) et le troi-

sième dans un cadre judiciaire (voir schéma en page 6).

Convention et barème pour l'expertise amiable

L'expertise amiable dommages-ouvrage (DO) est menée par un expert unique dans le cadre de la convention Règlement assurance construction (CRAC). Cet accord entre assureurs permet à l'assureur DO, dès qu'un maître d'ouvrage déclare un sinistre, de missionner un expert pour préconiser une solution technique, la chiffrer et proposer une répartition de responsabilité entre les acteurs de la construction. L'expert remplit sa mission dans un délai de quatre-vingt-dix jours au maximum (sauf prolongation prévue par la loi pouvant porter le délai à deux-cent vingt-cinq jours) et se prononce pour la répartition des responsabilités sur la base d'un barème de préfinancement. Il est important de noter que chacun des assureurs de constructeurs n'a donc pas la liberté de désigner son propre expert. Il en résulte qu'en DO l'architecte mis en cause doit défendre son point de vue et répondre aux demandes de l'expert unique.

Les conclusions de l'expert s'imposent à toutes les parties. L'architecte peut néanmoins les contester – directement auprès de l'expert – en informant la MAF. À la suite de l'expertise, l'assureur DO préfinance la réparation du sinistre avant d'exercer ses recours contre



Expertise amiable « hors DO » : maîtriser les coûts d'assurance

Pour limiter le coût de l'assurance, la MAF ne désigne pas systématiquement un expert à chaque convocation d'expertise amiable hors DO. Elle décide de mobiliser un expert en fonction de la typologie du sinistre déclaré. En l'absence d'expert, l'architecte assuré assiste à la première réunion et établit le compte rendu, qu'il communique à la MAF. Cette dernière ouvre un dossier et désigne un expert si la responsabilité de l'architecte a été évoquée. Cette manière de procéder évite d'engager systématiquement des frais pour des réclamations dont beaucoup ne sont pas fondées. Notons que l'expert ne se substitue pas à l'architecte assuré. Ce dernier doit toujours se rendre à la convocation.



Projet Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence © RSI STUDIO / ATELIER MARC BARANI.

les assureurs en responsabilité civile décennale (RCD) des constructeurs.

Pour un coût de sinistre supérieur à 130 000 euros, l'assureur DO informe les autres assureurs qu'ils ont la possibilité de reprendre leur liberté et de procéder à une expertise contradictoire. Dans ce cas, il s'agit toujours de trouver un terrain d'entente, chaque assureur ayant désormais son expert à ses côtés. Rappelons que contractuellement l'architecte n'est pas redevable d'un service après-vente, mais il doit conseiller à son client de faire appel à son assureur DO ou, en l'absence d'assurance, de faire appel directement à l'entrepreneur concerné.

Quant à l'expertise « hors DO », elle se règle également à l'amiable, entre assureurs si leur garantie est mobilisable. Elle concerne un sinistre engageant la responsabilité décennale des constructeurs lorsque le maître d'ouvrage n'a pas souscrit l'assurance dommages-ouvrage. Avant réception des travaux, elle couvre par exemple : des désordres entraînant un arrêt de chantier, un effondrement en cours de chantier... Chaque assureur est assisté de son expert pour tenter de trouver une solution commune. Le plus

souvent, le sinistre est réglé entre les constructeurs et se conclut par une transaction. Il convient de rappeler que les contrats d'assurance des entreprises excluent de leurs garanties les désordres aux ouvrages de leur assuré. L'absence d'assurance de l'entreprise pourra rejaillir sur l'architecte. En cas de désaccord persistant, la justice est saisie.

Le contradictoire au cœur de l'expertise judiciaire

L'expertise judiciaire est, quant à elle,

ordonnée par une juridiction. Elle est présente dans les deux tiers des dossiers de contentieux ouverts à la MAF (hors DO). La juridiction généralement saisie par le maître d'ouvrage désigne un expert sur une liste établie par la cour d'appel. Comme pour l'expertise amiable, l'expertise judiciaire est une mesure d'investigation technique visant la manifestation de la vérité. Elle débute par une assignation en référé délivrée par un huissier de justice. Le principe du contradictoire est fondamental : toutes les parties s'expriment.

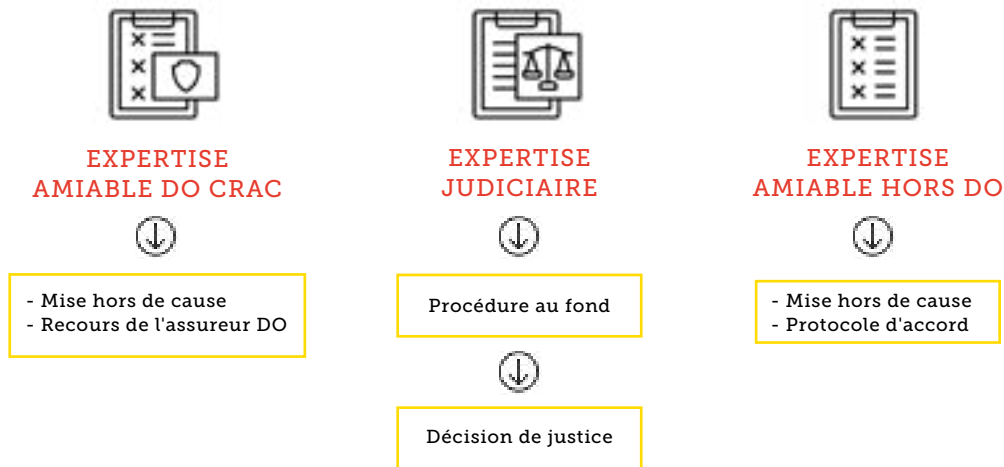


Expertise judiciaire : 5 recommandations

- 1 - Tant qu'un architecte n'est pas cité dans un acte de procédure, il ne doit pas se rendre à une réunion d'expertise, même à la demande du maître d'ouvrage ou de l'expert judiciaire.
- 2 - L'architecte ne doit pas communiquer de document sans l'accord préalable de la MAF, de l'expert ou de l'avocat désignés par la MAF.
- 3 - À aucun moment l'architecte ne doit reconnaître sa responsabilité, même partiellement.
- 4 - En cours de procédure, compte tenu du principe du contradictoire, l'architecte ne doit communiquer qu'avec la MAF, l'expert ou l'avocat désignés par la MAF.
- 5 - L'architecte doit impérativement participer aux opérations d'expertise auxquelles il est convoqué. Sa connaissance technique du dossier est indispensable pour informer l'expert. Les conclusions de ce dernier sont généralement suivies par les juges.

CONTENTIEUX

LES TYPES D'EXPERTISE



La MAF, avec son réseau national d'experts et d'avocats, est aux côtés de l'architecte mis en cause. Les parties échangent leurs arguments (les dires) pour défendre leurs intérêts à toutes les étapes du processus des investigations menées par l'expert.

Le pré rapport d'expertise facilite les échanges d'arguments entre les parties et l'expert. Le rapport définitif dans lequel l'expert répond aux questions du magistrat – et normalement uniquement à ces questions – met un terme à l'expertise.

Rappelons que le rôle de l'expert n'est pas de trouver une solution technique, ni une entreprise pour réparer le sinistre. La solution technique est proposée par le maître d'ouvrage, qui cherchera bien sûr la réponse la plus avantageuse et

généralement la plus coûteuse. De son côté, la MAF recherche la proposition la mieux-disante et la transmet à l'expert judiciaire. Ce dernier la reprend dans son rapport pour se prononcer favorablement ou non.

Le principe du contradictoire est fondamental : toutes les parties s'expriment.

Jusqu'à 16 000 dossiers traités par an

Une fois terminée, l'expertise judiciaire peut amener le demandeur à renoncer à sa réclamation. Elle peut

également donner lieu à une solution amiable (médiation ou transaction). Plus généralement, elle débouche sur une procédure au fond avec dépôt de conclusions par les avocats, pour « démonter » le rapport d'expertise ou pour l'appuyer selon les intérêts en jeu. Puis se succèdent l'audience de plaidoirie, le jugement... et éventuellement les appels, qui s'enchaînent dans une procédure globale qui dure en moyenne huit ans.

« *En amiable comme en judiciaire, quelque 14 000 à 16 000 dossiers sont traités par an à la MAF* », précise Michel Klein, le directeur des sinistres. « *Chaque année, nous en ouvrons autant que nous en clôturons et suivons un portefeuille de quelque 50 000 dossiers dont la résolution s'étale généralement sur plusieurs années.* » ■



Faire face à un sinistre avec la MAF

- À la réception d'une réclamation ou d'une mise en cause, vous devez prévenir la MAF (dans les cinq jours pour une réclamation amiable et dans les quarante-huit heures pour une réclamation judiciaire).

- Vous pouvez déclarer votre sinistre :

. soit en ligne sur votre espace adhérent (www.maf.fr) ;

. soit par formulaire courrier ou courriel en joignant la réclamation, votre contrat de maîtrise d'œuvre et votre avis sur la réclamation.

- Le lieu du sinistre détermine la désignation de votre correspondant MAF. Ce dernier, spécialisé dans le droit de la construction, donne les instructions à l'avocat et à l'expert désignés par lui (c'est la MAF qui décide de la stratégie de défense de l'adhérent).

- Vous devez participer activement à votre défense en informant sur l'historique de l'affaire et en assistant aux réunions d'expertise.

ENTRETIEN AVEC CYRILLE CHARBONNEAU, AVOCAT

« L'ASSURANCE CONSTRUCTION DOIT ÉVOLUER »

En 1978, la loi Spinetta a instauré une protection efficace des maîtres d'ouvrage contre les désordres graves du bâtiment. Ainsi, l'assurance dommages-ouvrage et la décennale obligatoire des constructeurs présentent un bilan très positif de quarante années. Certaines dérives laissent néanmoins entrevoir une amélioration possible du système actuel.



© Xavier Mayard

Quelle est l'avancée majeure de la loi Spinetta en matière d'assurance construction ?

Depuis quarante ans, la loi Spinetta protège ce que les Français ont de plus important dans leur patrimoine : leur bien immobilier. Et cela quelque soit l'importance du projet, l'enjeu économique et les acteurs de l'opération de construction. Tous les maîtres d'ouvrage bénéficient de la mise en place d'un régime de responsabilité très protecteur et d'un dispositif assurantiel à double détente comprenant la dommages-ouvrage (DO) et la décennale obligatoire des constructeurs. Rappelons que la DO permet une indemnisation très rapide des désordres graves. Grâce à un système dans lequel les cotisations s'équilibrent avec les garanties, le modèle économique mis en place remplit les objectifs qui lui étaient assignés.

Pourtant, ce système a connu des crises importantes...

La loi Spinetta est victime de son succès. Depuis sa création, les magistrats ont élargi son champ d'application par le biais de la jurisprudence. D'abord en étendant la notion d'ouvrage aux travaux publics (au-delà des simples bâtiments) dans le courant des années 1990 et le début des années 2000, puis en atténuant la notion de gravité des désordres entrant dans le critère d'impropriété à destination. Le déséquilibre de solvabilité qui en est résulté a asphyxié l'assurance construction. En sortant les ouvrages de travaux publics du cadre légal de l'assurance décennale, le législateur lui a redonné de l'air dès 2005. Plus récemment, plusieurs arrêts de la Cour de cassation ont étendu à nouveau le champ d'application à des équipements dissociables tels que les pompes à chaleur ou les panneaux solaires installés sur des bâtiments existants. Quant au critère d'impropriété à destination, il est encore aujourd'hui l'objet d'interprétations extensives inquiétantes.

Et la crise actuelle ?

Quand les magistrats tombent dans l'excès de garanties, ils augmentent la sinistralité et alourdissent les coûts d'indemnisation et de cotisations. Par conséquent, le nombre d'assureurs sur le marché diminue, et les entreprises comme les maîtres de l'ouvrage ont plus de mal à se couvrir. Certes, l'ouverture du marché

de l'assurance au sein de l'Union européenne a favorisé un environnement plus concurrentiel depuis quinze ans, mais elle a surtout laissé se développer les offres low-cost dangereuses et inadaptées au risque long et coûteux de l'assurance construction à la française. Les défaillances actuelles d'assureurs étrangers présents sur le marché français en sont la conséquence. Elles mettent aujourd'hui de nombreuses entreprises du bâtiment en difficulté. Et au titre de la solidarité des constructeurs, ces défaillances exposent également la solvabilité des architectes.

Une évolution de la loi pourrait-elle améliorer la situation ?

L'Europe doit régler ses problèmes avec les assureurs étrangers. De leur côté, les magistrats feraient bien de contenir leur volonté d'étendre indéfiniment la responsabilité des constructeurs en couvrant tout et n'importe quoi dans le cadre de la DO. Enfin, le législateur peut faire entrer les sous-traitants d'entreprises et les fabricants dans le champ de la responsabilité décennale. Ces derniers contribuent à une part non négligeable des désordres du bâtiment mais ne contribuent presque jamais à leur réparation. Il est temps d'y remédier et de rééquilibrer, par là également, le modèle économique de l'assurance construction. ■

MÉDIATION DE LA CONSOMMATION : INFORMEZ VOS CLIENTS !

L'architecte a l'obligation d'informer son client particulier qu'il peut recourir gratuitement à un « médiateur de la consommation » pour résoudre un litige à l'amiable. Les frais occasionnés sont payés par le professionnel mais ne sont pas pris en charge par les assureurs de responsabilité professionnelle. En cas de réclamation d'un client susceptible de mettre en jeu sa responsabilité professionnelle, l'architecte doit saisir immédiatement la MAF.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les professionnels doivent permettre à tout « consommateur¹ » d'accéder gratuitement à une médiation en cas de litige². Ainsi, l'architecte doit informer son client particulier de la possibilité qui lui est donnée d'accéder à un dispositif de médiation de la consommation en vue de la résolution amiable de tout litige. C'est une obligation légale³. La médiation de la consommation est un mode de résolution amiable des litiges qui résulte d'un choix volontaire des parties, qui peuvent à tout moment se retirer du processus. Elle participe au désengorgement des tribunaux (voir encadré n°1 « Les 3 médiations qui vous concernent »). Quelques règles spécifiques, comme la gratuité pour le consommateur⁴ et sa limitation dans le temps (quatre-vingt jours), la différencient des autres médiations. Rappelons qu'opter pour la médiation

n'exclut pas la possibilité d'un recours ultérieur devant une juridiction. La solution au règlement du litige dans le cas de la médiation de la consommation peut être différente de la décision qui aurait été rendue par un juge. Cette solution résulte soit d'un accord entre parties, soit d'une proposition de solution du médiateur.

**Opter pour la médiation
n'exclut pas la possibilité
d'un recours ultérieur
devant une juridiction.**

Saisine sur le site internet de l'ordre

Pour assurer la bonne information du client, les coordonnées du médiateur de la consommation doivent être communiquées par l'architecte lors de la conclusion d'un contrat et par tout moyen approprié permettant

un accès facile au dispositif de médiation (sur le site internet de l'architecte notamment). Elles doivent être rappelées dès qu'un différend n'a pu être réglé à la suite d'une réclamation préalable. Le professionnel ayant l'obligation de mettre en place ce nouveau dispositif à ses frais, le Conseil national de l'ordre des architectes a créé en 2017 un service de médiation doté d'un budget propre et d'un site Internet de saisine en ligne⁵. En parallèle, l'Ordre a modifié l'article relatif au règlement des litiges du contrat type pour la construction de maison individuelle de l'Ordre. Il est prévu la possibilité pour le client consommateur de saisir le médiateur de la consommation. Précisons que si l'architecte a l'obligation d'informer son client de l'existence de cette médiation légale, il peut la refuser une fois qu'elle lui a été notifiée par le médiateur laissant éventuellement place à une résolution judiciaire. ■



Les 3 médiations qui vous concernent

La médiation de la consommation est à distinguer de la médiation judiciaire et de la médiation conventionnelle⁶.

- 1 - La médiation judiciaire : vous êtes en procès, le juge vous propose une médiation.
- 2 - La médiation conventionnelle : il n'y a pas ou pas encore procès, vous choisissez d'un commun accord votre médiateur.
- 3 - La médiation de la consommation : votre client, particulier, saisit le médiateur mis en place par l'ordre des architectes pour résoudre à l'amiable un différend avec vous (vous avez désormais l'obligation de l'informer de cette possibilité).



© Steve Halama - Unsplash



**L'AVIS DE LA MAF,
PAR MICHEL KLEIN,
DIRECTEUR DES SINISTRES À LA MAF**

« La médiation de la consommation n'est pas adaptée à la construction »

« La médiation de la consommation concerne la consommation courante. C'est le cas, par exemple, d'un litige entre un particulier et un opérateur téléphonique. Les litiges de la construction, qui associent généralement des entreprises et des bureaux d'études, nécessitent quant à eux une expertise pointue. Or, le médiateur de la consommation ne peut instruire un différend très technique.

Pour éviter d'être invité à une médiation de la consommation, l'architecte a tout intérêt à transmettre son dossier à la MAF, qui traitera le litige avec un cabinet d'expertise. Dès que la responsabilité de l'architecte est en cause (urbanisme, dépassement de budget, arrêt de chantier, malfaçon...), la bonne solution est l'expertise. La MAF n'est pas favorable à un nouveau degré de frais qui ne règle pas les litiges. Elle est favorable à la médiation lorsqu'une instruction technique est aboutie⁶.

La médiation de la consommation n'est pas non plus la première marche pour régler un litige. Ni pour désamorcer les conflits complexes.

De plus, le règlement intérieur de l'ordre des architectes écarte de la médiation de la consommation tout ce qui relève de la déclaration de sinistre. »

1. Le consommateur est la « personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ».

2. Ne peuvent bénéficier du régime protecteur des consommateurs : les sociétés ; les associations ; les syndicats de copropriétaires ainsi que toute autre entité qui ne remplit pas la définition de consommateur donnée par le Code de la consommation.

3. Article L. 612-1 du Code de la consommation, issu de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et applicable depuis le 1^{er} janvier 2016 : « Tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel. À cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation. »

4. Les éventuels honoraires d'avocat sont à la charge du client.

5. Vincent Borie, architecte, est actuellement le médiateur de la consommation de la profession sous le contrôle de la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation. Contact et saisine sur <https://mediateur-consommation.architectes.org/>

6. Voir l'article intitulé « Une bonne médiation vaut mieux qu'un long procès » paru dans MAF Informations n° 93 d'octobre 2017, pages 4-5.



La médiation de la consommation des architectes en 4 étapes

- 1/ Un litige lié à l'exécution du contrat est survenu entre l'architecte et son client particulier : une réclamation a été adressée à l'architecte sans réponse satisfaisante.
- 2/ Le médiateur de la consommation de la profession d'architecte est saisi par le client de l'architecte et accuse réception ;
- 3/ Les conditions sont remplies : le médiateur notifie sa saisine aux parties.
- 4/ L'architecte accepte la médiation : la médiation intervient dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours. Si l'architecte refuse la médiation, le médiateur informe le consommateur de l'échec de la médiation et l'invite à saisir la juridiction compétente.

ÉTUDE DE SOL

LES DÉSORDRES QUI DÉSTABILISENT LA MAISON INDIVIDUELLE

La réparation du sinistre causé par le défaut de dimensionnement des fondations peut coûter jusqu'à deux fois la valeur de la maison.

L'étude de sol et de pré dimensionnement des fondations doit être réalisée avant que les entreprises soient consultées. Le marché d'entreprise est signé suivant les préconisations du géotechnicien.

Dans un marché de travaux, le dimensionnement des fondations n'est jamais une hypothèse. Pour réaliser un hôpital comme pour une maison individuelle, les préconisations du géotechnicien doivent être prises en compte dès la phase d'études. Et dans ce domaine, force est de constater que les mauvaises pratiques perdurent : « Un particulier préfère générale-

ment que les 2 000 euros de l'étude de sol aillent dans l'aménagement de sa cuisine, reportant ainsi le risque de désordre majeur sur l'architecte », remarque Antoine Bourguignon, chef de groupe à la Direction des contrats MAF. Ce spécialiste des contrats a participé à la mise en place en 2013 de l'Accompagnement maison individuelle (AMI), qui a permis d'énoncer les bonnes pratiques. Rappelons

qu'au début des années 2010 1 euro de cotisation perçu dans le cadre de la maison individuelle générait une dépense, en sinistre, de 2,50 euros de la MAF. Et sur la plus haute marche du podium des causes de sinistres les plus coûteux, l'absence d'étude de sol décrochait et décroche encore aujourd'hui la première place.

Trois cas de figure sont récurrents :

Cas n°1 :

L'étude géotechnique préconisée est insuffisante et l'ouvrage présente de graves désordres après réception.

Construction d'une maison individuelle en région parisienne. Constatant d'importantes fissures, le maître d'ouvrage obtient la désignation d'un expert judiciaire deux ans après la réception. Selon l'expert, les fissures trouvent leur origine dans le gonflement et le retrait des argiles. Les fondations ont mal été conçues : il aurait fallu recourir à des pieux et réaliser une tranchée drainante à la périphérie de la maison. En raison de l'importance des fissures qui rendent le bâtiment inhabitable, la réalisation de travaux de réfection efficaces à long terme est incertaine. La seule solution pérenne est de démolir et de reconstruire l'ouvrage pour un coût de 970 000 euros. Toutes causes confondues, les préjudices immatériels sont estimés à 230 000 euros. Soit un total de 1 230 000 euros (outre TVA au titre des travaux). Le tribunal valide intégralement le chiffrage retenu par l'expert judiciaire.

L'imputation des responsabilités par le tribunal est la suivante : 40% pour le géotechnicien pour préconisation de fondations inadaptées ; 30% pour l'architecte qui n'a pas conseillé au maître d'ouvrage un complément de mission d'étude de sol et qui a supervisé la réalisation de fondations effectuées sans véritables plans d'exécution ; 20% pour le titulaire du lot GO ; 10% pour le BET structure du fait de défauts au niveau des plans de coffrage et de ferrailage.

— Le conseil de la MAF

L'étude de sol doit être réalisée en amont de l'attribution des marchés de travaux. À défaut, toute difficulté constatée en cours de travaux permettrait au maître d'ouvrage, qui a passé un marché à forfait avec l'entreprise, de se retourner contre le maître d'œuvre pour obtenir la prise en charge de fondations spéciales non prévues par sa conception. Le maître d'œuvre doit également exiger des études de sol adaptées et ne pas hésiter à exiger des études complémentaires, si nécessaire. ■

Cas n°2 :

Un bâtiment surélevé sans étude de sol et de structure.

Dénonçant de nombreuses malfaçons et un risque d'effondrement de la charpente, le maître d'ouvrage refuse de réceptionner les travaux et obtient l'organisation d'une expertise judiciaire. Concernant le désordre le plus important (fléchissement de la charpente), l'expert judiciaire préconise la démolition reconstruction. et chiffre le coût de la démolition reconstruction à 192 000 euros. Aucun DCE, aucun CCTP, aucune étude de structure n'ont pu être présentés au cours de l'expertise. Ces éléments aggravent la part de responsabilité de l'architecte qui se retrouve seul à devoir supporter le sinistre face à un artisan qui n'est ni assuré, ni solvable.



— Le conseil de la MAF

Dans le cas d'une surélévation, l'étude de sol peut s'avérer difficile à réaliser. Mais dans tous les cas une étude de structure est indispensable car un ouvrage édifié plusieurs années auparavant au plus juste des capacités du sol, voire de ses propres possibilités structurelles peut, par des travaux sans études ni diagnostics, entraîner la ruine de l'existant. ■

Cas n°3 :

Le dimensionnement des fondations n'est pas étudié et l'ouvrage menace de s'effondrer

L'architecte est investi d'une mission complète de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une villa. À la suite de fortes précipitations, d'importantes fissures et tassements sont constatés sur la structure maçonnée en cours d'achèvement. Les entreprises en charge de la réalisation ont construit un mur de soutènement et réalisé les remblais. La cause du sinistre est attribuée à un défaut de sol d'assise. Aucune étude de sol n'a été effectuée. L'architecte a laissé faire les travaux sans alerter ni le maître d'ouvrage, ni l'entreprise. Par ailleurs, aucune étude de structure n'a été réalisée. Le sinistre est en lien direct avec l'absence d'étude de sol qui aurait permis de prévoir des fondations spécifiques et d'éviter la démolition/reconstruction de la villa pour un coût estimé entre 200 000 et 250 000 euros par les experts, sans compter les préjudices immatériels liés à l'arrêt du chantier. Les entreprises, fragiles et non assurées au titre de leur responsabilité contractuelle, rejettent toute responsabilité. Recherché pour défaut de conception, l'architecte se retrouve seul pour indemniser le maître d'ouvrage.

— Le conseil de la MAF

Les sinistres relatifs à l'absence d'étude de sol restent extrêmement coûteux. L'architecte qui n'aura pas exigé une étude géotechnique adaptée pourra être lourdement sanctionné par les tribunaux. ■



Une lettre pour sensibiliser les maîtres d'ouvrage de maison individuelle

En cas de refus du maître d'ouvrage de commander une étude de sol, thermique et/ou de structure, téléchargez la lettre de sensibilisation de la MAF à son attention. Elle concerne également l'absence de signature de contrat de maîtrise d'œuvre et de fourniture d'attestations d'assurance décennale.

La MAF ne peut vous assurer en l'absence de contrat de maîtrise d'œuvre, d'étude sol – en zone sismique 3 et au-delà – et d'attestations d'assurance décennale des entreprises. En deçà de la zone sismique 3, l'adhérent voit sa cotisation augmentée de 20 % en l'absence d'étude de sol.

SÉCURITÉ NUMÉRIQUE

LES PIRATES À L'ABORDAGE DES AGENCES D'ARCHITECTURE

La cyber rançon touche désormais les entreprises de notre secteur, quelle que soit leur taille. MAF Conseil propose une solution pour gérer le sinistre, prendre en charge les frais occasionnés et couvrir le risque de contamination.



Les principales garanties du contrat d'assurance cyber risques proposé par MAF Conseil

GESTION D'UN INCIDENT	DOMMAGES SUBIS PAR L'ASSURÉ	RESPONSABILITÉ CIVILE
<p>Actions d'urgence</p> <p>Frais de dépenses garantis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conseils juridiques - Expert informatique - Atteinte à la réputation - Restauration des données 	<p>Enquête et sanction d'une autorité administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enquête d'une autorité administrative (CNIL) - Sanction pécuniaire prononcée par une autorité administrative (CNIL) <p>Cyber extorsion</p> <p>Pertes d'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pertes d'exploitation - Frais supplémentaires d'exploitation 	<p>Atteinte aux données</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à la sécurité du système informatique - Manquement à l'obligation de notification



Attention ! Si vous voulez récupérer vos données, payez 2 000 euros en bitcoins... »

Ce sont les premiers mots d'un courriel – en anglais – vous informant que vous êtes victime d'une cyber attaque. Quelques instants plus tôt, vous avez ouvert un autre message apparemment bienveillant provenant d'un expéditeur que vous croyiez connaître. Pourtant, si son contenu mal présenté et mal rédigé a bien éveillé quelques soupçons chez vous, vous ne vous êtes pas méfié. Trop tard ! En l'ouvrant, vous avez installé le logiciel de cryptage qui rend inaccessible toutes vos données numériques. C'est le début d'une galère de quelques jours voire de quelques semaines pendant lesquelles votre activité professionnelle va connaître un sérieux coup de frein.

Les cyber rançonneurs qui visaient, il y a peu encore, les grandes marques s'attaquent désormais aux petites et moyennes entreprises. La pratique de la cyber-rançon s'est « démocratisée ». Les agences d'architecture¹ figurent parmi les cibles préférées des pirates du Web. Le rançonnement occupe la première place au palmarès de la cyber délinquance. Il est suivi de près par la fraude externe (le hacker se fait passer pour un client, un fournisseur...), le vol d'informations, l'attaque « en déni de service » (pour empêcher les utilisateurs légitimes d'un service de l'exploiter), et enfin par la défiguration du site web de l'entreprise².

Les PME/TPE, nouvelles cibles des hackers

Depuis que nous vous avons informé il y a un an de ce nouveau risque³, c'est près d'une vingtaine d'entre vous, architectes et bureaux d'études, pourtant munis d'anti virus et de sauvegardes externes, qui ont déclaré à la MAF une cyber attaque. « *Les petites entreprises ont parfois des systèmes de sécurité moins performants et sont donc des proies faciles* », prévient Gilles Caloiaro, responsable de MAF Conseil. Le cabinet de courtage

Le rançonnement occupe la première place au palmarès de la cyber-délinquance.

de la MAF vous déconseille de payer la rançon. Non pas parce que le montant exigé a bondi en quelques mois de 400 à 2 000 euros environ, mais plutôt parce que si vous récupérez vos données il vous sera impossible de savoir si elles sont complètes ou si elles ne seront pas utilisées par d'autres que vous. Ou encore, si le cyber rançonneur ne va pas renouveler et renchérir aussitôt sa demande, comme c'est de plus en plus souvent le cas. Impossible également de savoir si vous n'allez pas à votre tour, en récupérant vos données, contaminer vos partenaires professionnels. Dans ce dernier cas, votre responsabilité serait engagée⁴.

Reprendre une activité normale

Aussi MAF Conseil vous propose-t-il une protection contre les atteintes à vos systèmes informatiques et le risque de contamination : gestion du sinistre, restauration des données électroniques (la sauvegarde externe quotidienne sur le Cloud n'est pas épargnée), expertise informatique pour vérifier si le virus est toujours actif et s'il peut se développer ou revenir, prise en charge des pertes et frais supplémentaires d'exploitation pendant toute la durée pendant laquelle il est impossible à l'agence de travailler, prise en charge des frais de spécialistes juridique et technique... figurent au menu de cette solution curative⁵. Grâce à l'assistance vingt-quatre heures sur vingt-quatre mise en place pour déclarer la cyber attaque, MAF Conseil vise une solution rapide pour faciliter la récupération de vos données et vous permettre de reprendre une production normale, le plus tôt possible. L'objectif est clair : minimiser les effets du sinistre sur votre activité. ■

1. D'après Chronique-architecture.com, citant le commissaire François-Xavier Masson, chef de l'Office central de lutte contre la criminalité liée aux technologies de l'information et de la communication, qui indiquait dans une interview au Monde en juillet 2016 que les agences d'architecture, au même titre que les notaires et les avocats, étaient des cibles privilégiées.

2. D'après la troisième édition du baromètre annuel du CESIN (Club des experts de la sécurité de l'information et du numérique) de janvier 2018.

3. Voir l'article intitulé « Le cyber risque aux portes des agences d'architecture », publié dans la MAF Informations n° 93 d'octobre 2017, pages 8-9.

4. Le Règlement général sur la protection des données (RGPD), qui est entré en vigueur en mai dernier, vous oblige désormais à informer vos partenaires si vous avez été victime d'une cyber attaque.

5. Le remboursement des dépenses en cas de piratage de votre ligne téléphonique est également compris dans l'offre.

**Pour en savoir plus ou recevoir un devis MAF Conseil :
Tél. : 01 53 70 33 70 - E-mail : mafconseil@maf.fr**



Bien se protéger, combien ça coûte ?

La cotisation d'assurance est forfaitaire. Elle est calculée suivant le montant de garantie que vous souhaitez. Ce montant dépend principalement de votre chiffre d'affaires. Pour 1 million d'euros, il est souhaitable de viser 500 000 euros ou 250 000 euros de garantie, qui correspondent à quinze jours de pertes d'exploitation. Dans ce cas, la cotisation débute à 550 euros TTC/an, et l'indemnisation, en cas de sinistre, sera calculée suivant le temps pendant lequel votre activité est réellement perturbée dans l'année, au prorata de votre chiffre d'affaires moyenné sur trois ans.

L'indemnisation est calculée entre le moment où vous êtes victime du virus et le moment où vous pouvez fonctionner à nouveau à 100 % (carence pour les douze premières heures).

DÉDRAMATISEZ LE CONTRÔLE FISCAL

Le contrôle fiscal intervient en moyenne jusqu'à une fois tous les trois ans pour les agences d'architecture. La MAF propose une garantie pour payer les frais d'expert-comptable et si nécessaire d'avocat fiscaliste. Le contrôle URSSAF est également pris en compte.



Le contrôle fiscal est devenu aussi banal que l'impôt. L'un va rarement sans l'autre. « Les agences d'architecture subissent en moyenne un contrôle fiscal tous les trois ans, voire tous les deux ans pour les très grosses agences d'architecture », remarque Sophie Camuset, responsable de la protection juridique à la MAF. Autant dire que, même si votre comptabilité est parfaitement à jour, le risque de contrôle est de moins en moins aléatoire. Son coût peut être pratiquement considéré comme une charge de l'agence. Rassurez-vous, il n'est pas question que le fisc vous facture sa prestation – ce serait un comble – mais le recours à votre expert-comptable pour suivre les opérations est incontournable quelle que soit l'issue du contrôle. Comptez 2 000 à 5 000 euros pour une agence moyenne (quatre à dix

personnes), auxquels il vous faudra peut-être ajouter *a minima* 5 000 eu-

**« Les agences
d'architecture subissent
en moyenne
jusqu'à un contrôle fiscal
tous les trois ans,
voire tous les deux ans
pour les plus importantes
agences d'architecture. »**

ros pour recourir à un avocat fiscaliste si vous souhaitez contester puis négocier un possible redressement (75 % des redressements se terminent en conciliation avec le fisc).

Le contrôle URSSAF aussi...

À ce tarif, mieux vaut prévenir que guérir : « La MAF donnera la possibilité à ses adhérents, dès le 1^{er} janvier 2019, de souscrire un volet optionnel fiscal au contrat protection juridique existant qui prendra en charge les frais de votre expert-comptable et, si besoin, de votre avocat fiscaliste associés au contrôle fiscal... et au contrôle URSSAF », poursuit Sophie Camuset. Une cotisation forfaitaire de 290 euros TAC¹ annuelle vous sera demandée pour bénéficier de ce volet fiscal. **L'année 2019 vous sera offerte.** Deux conditions : vous devez être titulaire d'un contrat protection juridique professionnelle², comme c'est déjà le cas pour près des deux tiers des adhérents MAF et Euro-MAF, et votre comptabilité doit être régulièrement suivie par votre expert-comptable agréé.

La MAF vous remboursera les frais engagés sur présentation de facture – selon des conditions financières – avec un plafond contractuel de 20 000 euros HT. Ce volet fiscal peut être souscrit et résilié chaque fin d'année. C'est souple. Enfin, la MAF pourra vous mettre en contact avec des partenaires fiscalistes.

Si l'inspecteur des impôts s'installe dans vos locaux pour éplucher votre comptabilité, ou si l'administration fiscale réalise un contrôle sur pièces à distance... vous resterez zen avec la protection juridique fiscale de la MAF ! ■

1. Taxe d'assurance comprise.

2. Le tarif est de 0,165 %^{oo} des travaux déclarés pour les architectes et de 3,75 % des honoraires perçus pour les adhérents non architectes, via EuroMAF.

Pour en savoir plus ou pour une demande de devis, rendez-vous sur www.maf.fr

BOÎTE À OUTILS CHANTIERS : LES ARCHITECTES ENTHOUSIASTES !

Le guide numérique d'accompagnement des architectes sur les chantiers est accessible gratuitement pour tous les adhérents de la MAF depuis mai dernier. Les premiers utilisateurs plébiscitent son contenu... et demandent des compléments d'information !

« Merci et bravo à toute l'équipe qui a préparé ce formidable travail. » « Bravo ! La Boîte à outils est géniale. » « Super outil que cette Boîte à outils ... elle simplifie et clarifie bien nos pratiques. » Quelques semaines après le lancement de la Boîte à outils chantiers élaborée par la MAF¹, l'enthousiasme est de mise chez les adhérents qui l'ont consultée. Ses 23 chapitres sont consacrés à toutes les étapes du chantiers, depuis son ouverture jusqu'au parfait achèvement.

Quelque 6 500 visiteurs, répartis dans toutes les régions, se sont approprié ce guide 100 % numérique. Ils sont principalement architectes, mais également architectes d'intérieur, en bureaux d'études, paysagistes, économistes... provenant de grandes et petites agences sans distinction. Plus d'une centaine d'entre eux ont créé un compte spécifique pour en faire bénéficier leurs collaborateurs. Des dizaines ont déjà interrogé la MAF en utilisant le bouton « Contribuez ».

Ainsi, un adhérent questionne : « Après des opérations de réception (OPR) avec réserves, peut-on appliquer des pénalités de retard si la levée des réserves s'éternise (délai supérieur à trente jours) ? » ; La MAF répond : « Sauf si le contrat du maître

**Quelque 6 500 visiteurs,
répartis dans toutes
les régions,
se sont approprié
ce guide
100 % numérique.**

d'œuvre le prévoit expressément, ce qui est peu fréquent en matière de marchés publics mais toujours possible en vertu de la liberté contractuelle, le retard pris dans la levée des réserves n'est pas sanctionné par des pénalités. En revanche, si l'entreprise

titulaire du marché ne procède pas à la levée des réserves dans les délais, il peut lui être substitué une autre entreprise dont le coût d'intervention lui sera refacturé. » Un autre adhérent demande : « Avez-vous un CCAP type marchés privés à suggérer en complément ? » La MAF rappelle : « Il s'agit d'un document contractuel que nous ne proposons pas. Il existe un modèle de CCAP pour les marchés privés disponible auprès de l'AFNOR (la norme NF P 03-001, dont la dernière version date d'octobre 2017). »

La MAF répond à tous les messages des adhérents en apportant les précisions techniques ou juridiques qui s'imposent. Rappelons que la Boîte à outils chantiers est un guide vivant qui évoluera avec les nouvelles règles techniques, normes et réglementations mais également grâce aux remarques des utilisateurs. Les mises à jour feront l'objet de courriels d'information adressés aux adhérents. ■

1. Voir le dossier spécial du MAF Informations n° 94 de mai 2018.



Comment utiliser la Boîte à outils chantiers ?

Sur le site www.maf.fr, accédez à votre compte adhérent après avoir entré votre login/mot de passe. Dans la liste de vos outils, vous trouverez l'accès à la « Boîte à outils chantiers ». Chaque étape clé du chantier y est détaillée sous forme de questions-réponses. Des modèles de documents – les outils – qui permettent de franchir les étapes formelles du chantier sont téléchargeables en bas de chaque chapitre.

Avant de prendre en main les outils, allez dans le préambule (chapitre 0), qui vous explique l'objectif recherché.

N'oubliez pas :

- Avec « Mes favoris », mettez de côté les passages que vous voulez retrouver plus tard.
- Depuis votre espace adhérent, partagez les informations sur les réseaux sociaux.
- Avec « Gérer mon équipe », donnez un accès à vos collaborateurs.

Rappelez-vous que la Boîte à outils chantiers est un guide dynamique et partagé avec tous les adhérents de la MAF. Faites-nous part de vos remarques et propositions d'évolution des outils. Pour cela, cliquez dans « Contribuez ».

Bonne navigation !

BRÈVES

Satisfait ou amélioré !

Les responsabilités étendues des architectes jumelées à un cadre normatif aux évolutions rapides et fréquentes imposent aux concepteurs une veille constante et efficace.

Pour vous accompagner au mieux dans vos pratiques professionnelles, nous multiplions les canaux de diffusion, les formats et les documents qui composent

un panel d'informations toujours disponible, actualisé, pensé pour vous et réuni sous la même bannière : celle de votre assureur.

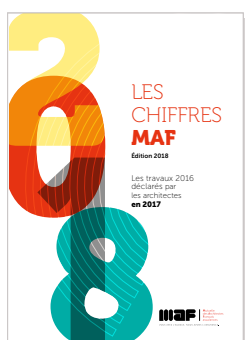
À ce titre, pour être certain que *MAF Informations* est bien adapté à vos besoins, vous recevrez bientôt par e-mail un questionnaire de satisfaction : le format est-il adéquat ? Le

contenu est-il pertinent dans le cadre de votre activité ? Comment consommez-vous l'information ?

Toutes vos réponses nous permettront d'agir au quotidien pour demeurer votre source d'informations privilégiée.

Finalement, qui d'autre que la MAF se soucie à chaque instant de vos habitudes pour toujours y coller parfaitement ? ■

La MAF, baromètre de la profession



Neuf, réhabilitation, public, privé, mission complète, mission partielle, logements individuels, bureaux, commerces ... Quelle est la réalité de la production architecturale en France ? Pour répondre à cette question, comme à son habitude, la MAF propose une analyse fine

grâce à la déclaration d'activité professionnelle de ses adhérents.

Les informations obtenues sont d'une formidable richesse. On apprend par exemple que l'embellie annoncée pour l'année 2016 est enfin là.

En témoigne l'augmentation de 1 % de l'activité globale à 52,6 milliards d'euros. L'île-de-France marque une augmentation des travaux déclarés de près de 10 %, portant le poids de la région à près de 30 % des chantiers nationaux. Dans le reste du pays, seules 4 des 12 régions enregistrent une hausse : PACA, Pays de la Loire, Centre-Val de Loire et Grand-Est.

L'activité des architectes reste largement portée par la construction neuve, bien qu'elle cède un peu de terrain (-2,1%), fixant la répartition à 70 % de neuf pour 30 % d'entretien et de réhabilitation. Comme chaque année, nous vous proposons une étude complète issue des chiffres collectés. L'occasion de s'offrir une vision d'ensemble du marché de l'architecture en France, et de mieux comprendre l'écosystème dans lequel nous évoluons.

Dès à présent, rendez-vous dans votre espace adhérent sur Maf.fr afin de retrouver l'intégralité des chiffres MAF au format PDF ! ■



AGENDA

« Les Rendez-vous de la MAF » : deux nouveaux ateliers prochainement au programme

Nos rencontres d'information, de prévention et de conseil se poursuivent dans les grandes villes de France.

Prochainement, deux nouveaux ateliers s'ajouteront à la quinzaine d'ateliers déjà proposés tout au long de la journée :

- La Passation des marchés publics ;
- Gestion des difficultés en cours de chantier.

Réservez votre journée et n'hésitez pas à inscrire vos collaborateurs :

- Orléans jeudi 4 octobre 2018
- Nantes jeudi 6 décembre 2018
- Lyon jeudi 17 janvier 2019
- Bordeaux jeudi 7 février 2019
- Lille jeudi 4 avril 2019
- Strasbourg jeudi 16 mai 2019
- Paris jeudi 6 juin 2019
- Nancy jeudi 20 juin 2019
- Montpellier jeudi 4 juillet 2019
- Marseille jeudi 19 septembre 2019
- Toulouse jeudi 10 octobre 2019
- Nantes jeudi 05 décembre 2019

Restons
en contact

Retrouvez-nous sur
les réseaux sociaux

f /MAF.assurances

🐦 @MAFassurances

Live-tweetez vos ateliers MAF
avec #RDVMAF