

# BE CONSTRUCTIVE

## - LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &  
Construction

n°3

septembre 2021

### SOMMAIRE

p1 Edito

p2 **Parole de Constructeur :**  
Germain Auger, directeur  
juridique du  
GROUPE LEGENDRE

p4 **Le Grand Thème :**  
La gestion des déchets de  
chantier

p5 **Assurer la Construction :**  
Le mécanisme des garanties

p7 **Focus Jurisprudence**

p7 **En Bref**

p8 **Des changements dans le  
Code de la Construction  
et de l'Habitation**

## Édito

par Alexandra Picheyre -  
Responsable Opérationnelle Construction  
Bessé Immobilier & Construction



“



Une nouvelle fois plébiscitée en 2021 par les Risk Managers, l'approche de Bessé confirme que l'expertise et l'accompagnement de nos clients demeurent au centre de nos préoccupations.

Pour répondre aux bouleversements que la crise actuelle impose à de nombreux secteurs tels que le Bâtiment, nos collaborateurs s'engagent plus que jamais à agir en facilitateurs. Pour cela, les femmes et les hommes de Bessé ont à coeur d'adapter et d'innover des solutions d'assurance, et ainsi anticiper les mutations du marché.

Dans la continuité de cet engagement, notre lettre **Be Constructive**, vous l'aurez compris, poursuit cet objectif et s'inscrit dans ce schéma. Vos retours sont nombreux et vos suggestions de thématiques précieuses pour nous permettre d'adapter notre contenu à l'actualité du moment!

Pour ce troisième numéro, c'est donc en toute logique que nous avons souhaité donner la parole à nos clients et le **Groupe Legendre**, l'un des acteurs majeurs de la construction en France, nous fait l'honneur d'inaugurer cette nouvelle rubrique.

Bonne lecture,

”

**Parole de Constructeur :**  
**Germain Auger,**  
**directeur juridique du**  
**Groupe Legendre.**



crédit photo : Groupe Legendre

**Pouvez-vous nous présenter le Groupe Legendre en quelques chiffres ?**

Le Groupe Legendre est un Groupe de 2 200 salariés dont les activités principales sont la construction, l'immobilier et l'énergie. Le chiffre d'affaires consolidé 2020 est de 660 millions d'euros. C'est un Groupe qui connaît une forte croissance depuis ces 10 dernières années. L'international est un axe de développement important pour le Groupe où nous réalisons 10% de notre chiffre d'affaires.



l'Ode Conservatoire de Rennes, © Dimitri Lamour

**Comment le Groupe Legendre traverse-t-il la période de crise sanitaire ?**

Comme toutes les entreprises du bâtiment, le Groupe a été impacté par la COVID-19 puisque les chantiers ont été arrêtés pendant 6 semaines en 2020.

La crise sanitaire a entraîné une hausse conjoncturelle des coûts des matières premières qui impacte l'ensemble de l'économie mondiale. Toutefois, le Groupe a su rebondir très vite et a réussi à tenir ses engagements auprès de ses clients. Actuellement, le Groupe connaît une activité soutenue.

**Selon vous, quels sont les défis des 5 prochaines années pour le Groupe Legendre ?**

L'environnement est un enjeu majeur et le Groupe raisonne l'immobilier de manière durable depuis des années, car il est conscient, depuis longtemps, de l'empreinte de son activité sur les territoires.

Également, si nous avons déjà intégré des nouvelles normes réglementaires telles que la RGPD ou la loi Sapin II, il nous reste à formaliser notre démarche RSE afin d'évaluer, de structurer et de valoriser nos engagements. En effet, notre objectif est d'avoir un impact positif sur la société et de respecter l'environnement tout en étant économiquement viable.

**Depuis combien de temps collaborez-vous avec les équipes de Bessé ?**

Nous travaillons ensemble depuis juin 2018.



Révélations, Nantes, crédit photo : Groupe Legendre

Entretien avec :

**Germain AUGER,**  
**directeur juridique du GROUPE LEGENDRE**



**Comment s'organisent au quotidien vos échanges avec nos équipes?**

Les échanges avec les équipes du Groupe sont quotidiens, notamment avec les équipes de la Construction. Des points ponctuels sont organisés chaque mois et nous faisons un bilan en fin d'année sur les polices.

**Quelle est la valeur ajoutée de faire appel à un conseil comme Bessé?**

La valeur ajoutée d'un courtier comme Bessé est de pouvoir nous apporter une bonne connaissance de l'actualité du marché des assurances ainsi que des solutions techniques et des moyens humains.



**Et pour finir, si vous deviez définir "l'Esprit Bessé", que diriez-vous?**

Une entreprise familiale et dynamique qui se veut proche de ses clients, ce qui est très proche de l'ADN et des valeurs du Groupe Legendre.



Depuis 1946, le GROUPE LEGENDRE n'a cessé de se développer pour devenir l'un des acteurs majeurs de la construction et de l'immobilier en France, avec aujourd'hui un développement également tourné vers l'international.

Ayant à coeur de s'adapter au marché tout en innovant, il reste un groupe familial, avec à sa tête Vincent LEGENDRE, petit-fils du fondateur.



Le Beaumont, Rennes, crédit photo : Legendre Immobilier

## LA GESTION DES DECHETS DE CHANTIER

par Jacques Rousselon -  
Expert cellule technique



par Hermann Boagno -  
Expert cellule technique



Un décret du 29 décembre 2020 rend obligatoire sur les devis la mention d'informations concernant l'enlèvement et la gestion des déchets générés par des travaux de construction, de rénovation, et de démolition. Initialement prévu pour être applicable à partir du 1er juillet 2021, des arrêtés sont encore manquants.

L'objectif est d'informer le maître de l'ouvrage sur la gestion des déchets de ses travaux, afin qu'il puisse s'assurer de la bonne gestion de ceux-ci, dès l'établissement du devis par l'entreprise, et jusqu'à la délivrance de bordereau de déchets.

### Le Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) est-il un devis?

Cet arrêté créant la formalisation de lignes de déchets dans les devis préalables aux travaux rédigés par les entreprises et les professionnels du bâtiment, la question se pose de savoir si le CCMI est un devis, et si les constructeurs de maisons individuelles sont concernés par cette nouvelle réglementation.

Si l'on se réfère au site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr), d'après la direction de l'information légale et administrative, le devis est un document d'information pré-contractuelle, comprenant entre autres la durée de validité de l'offre, un décompte détaillé (et description) de chaque prestation, en quantité et en prix unitaire, ainsi qu'une mention manuscrite « devis reçu avant l'exécution des travaux » datée et signée de la main du consommateur.

La notice descriptive type du CCMI, avec son caractère forfaitaire et son absence de quantitatifs et de prix unitaires ne devrait pas correspondre à cette définition.

### Les Constructeurs sont-ils concernés ?

C'est l'entreprise ayant réalisé les travaux qui doit pouvoir prouver la traçabilité des déchets issus des chantiers dont elle a la charge en conservant les bordereaux délivrés par l'installation de collecte des déchets, et c'est l'entreprise ayant réalisé les travaux qui doit transmettre les bordereaux au commanditaire des travaux.

Le code de la construction faisant la distinction entre le constructeur et le réalisateur des travaux, cette différenciation montrerait que le constructeur n'est pas l'entreprise qui réalise les travaux.

Il est certain que les artisans sont concernés ainsi que les maîtres d'oeuvre, et que ces mentions devront figurer dans les devis réalisés par les artisans pour le constructeur.



### Quelles obligations?

Le devis doit mentionner :

- Une estimation de la quantité de déchets
- Les modalités d'enlèvement
- L'effort de tri réalisé et les points de collectes
- Une estimation des coûts associés

Le texte manque de précision pour les constructeurs de maisons individuelles. Un arrêté non paru, en étude publique, doit venir préciser les modalités d'application de cette réglementation concernant l'évacuation des déchets, notamment en ce qui concerne les bordereaux. Il est visible en consultation publique à l'adresse :

[www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/projet-d-arrete-portant-sur-les-informations-des-a2401.html](http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/projet-d-arrete-portant-sur-les-informations-des-a2401.html)

# ASSURER LA CONSTRUCTION : le Mécanisme des Garanties.

par Michaël Fargeix -  
Souscripteur Construction

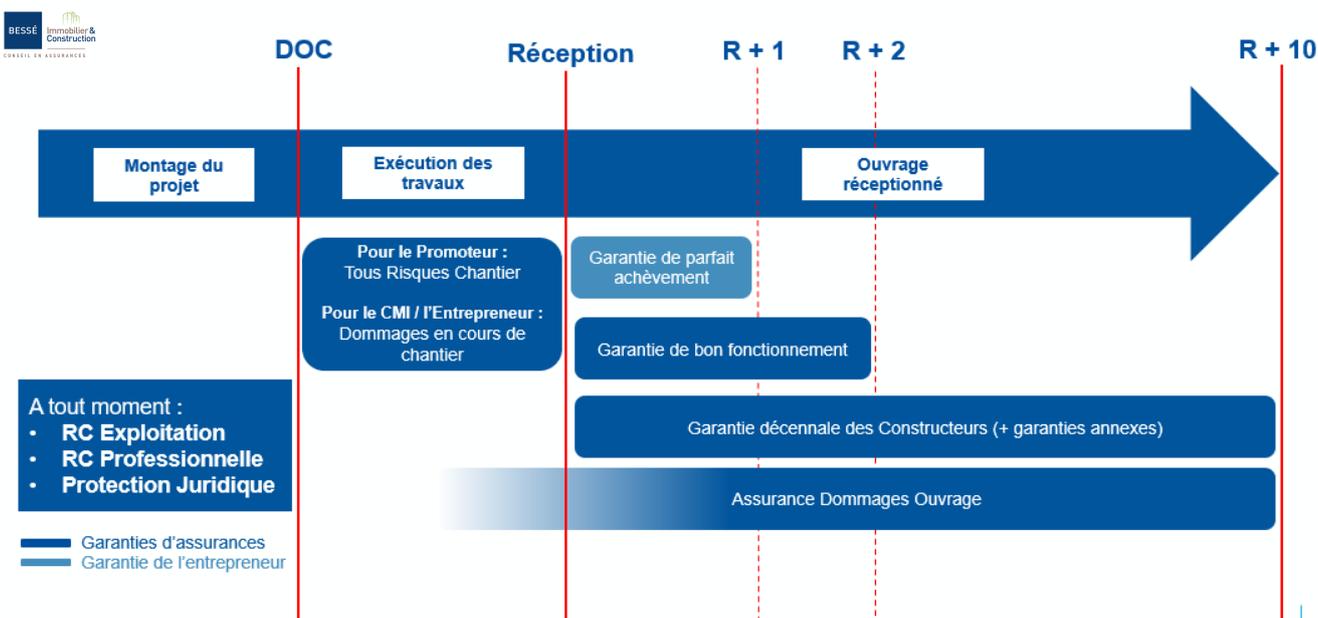


et Alexandra Picheyre -  
Responsable Opérationnelle Construction



Pas toujours simple de s'y retrouver, et pourtant, l'articulation des différentes garanties suit le déroulement du chantier et la vie de l'ouvrage.

Nous vous proposons un schéma et un lexique pour tout comprendre !



### Lors de l'exécution des travaux

**Tous Risques Chantier** : contrat facultatif, souscrit par le Promoteur, permettant de couvrir l'ouvrage durant sa construction contre la survenance de dommages matériels affectant celui-ci : incendie, tempête, vol, etc...

**Dommages en cours de chantier** : garantie comprise dans le contrat souscrit par le Constructeur, ayant vocation à couvrir l'ouvrage durant son exécution contre certains dommages soudains et fortuits.

### *Après réception*

**La Garantie de Parfait Achèvement** : obligation incombant à l'entreprise dans l'année qui suit la réception de l'ouvrage, de remédier aux réserves signalées ou aux désordres constatés durant ces douze premiers mois.

**La Garantie de Bon Fonctionnement** : cette garantie permet de couvrir les désordres survenant sur les éléments d'équipement dissociables dans les deux premières années à compter de la réception, ex : moteur de volet roulant, convecteur, etc...

**La Garantie Décennale du Constructeur** : garantie obligatoire incombant à tout constructeur de couvrir sa responsabilité lorsqu'un désordre survient sur l'ouvrage après réception, dans la limite des dix ans après celle-ci; seuls les désordres portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à destination, permettent la mise en jeu de cette garantie.

**L'assurance Dommages ouvrage** : obligatoirement souscrite par le maître de l'ouvrage, ce contrat vient préfinancer les désordres de nature décennale, à charge ensuite pour l'assureur Dommages Ouvrage de se retourner contre les assureurs de responsabilité des constructeurs.

### *A tout moment*

**la Responsabilité Civile Exploitation** : cette garantie permet de couvrir tous les risques liés à l'activité de l'entreprise, telle que la sécurité de ses salariés (faute inexcusable) ou encore la couverture des biens confiés.

**la Responsabilité Civile professionnelle** : elle vient garantir les tiers lésés de tout dommage survenant durant l'activité de l'entreprise et extérieur à l'ouvrage lui même, ex : portail du voisin endommagé par le camion d'une des entreprises intervenantes au chantier.

**la Protection Juridique** : ce contrat permet d'accompagner son souscripteur dans la résolution d'un litige qui ne serait pas par ailleurs couvert par un contrat d'assurance (ex : litige avec un fournisseur, conflit avec un salarié devant les prud'hommes, etc... ). Favorisant en priorité une résolution par voie amiable, la protection juridique permet également la prise en charge d'honoraires d'avocat ou d'huissier.

## FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane Diallo* -  
Gestionnaire Sinistres Construction



### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE et DÉSORDRES RÉSERVÉS C.Cass., Civ 3ème, 1 avril 2021, n°19-16.179

Les désordres réservés à la réception peuvent, sous certaines conditions, relever de l'assurance dommages-ouvrage .

En l'espèce, un maître d'ouvrage se plaignant d'infiltrations venant des menuiseries extérieures quelques mois après la prise de possession de l'ouvrage, déclare le sinistre à son assureur dommages-ouvrage lequel oppose un refus de garantie, faute de réception.

Il assigne, après expertise, les intervenants et leurs assureurs ainsi que l'assureur dommages-ouvrage en indemnisation.

Pour le débouter de sa demande, la Cour d'Appel retient que la faute de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage dans l'exécution de son mandat, qui avait refusé la réception avec des réserves, n'a pas causé de préjudice au maître d'ouvrage.

Compte tenu de la réception tacite, la Cour de Cassation censure cette décision en retenant que l'action ne pouvait être rejetée sans que la Cour d'Appel ait préalablement vérifié que la nature décennale des désordres réservés et la mise en demeure restée infructueuse adressée à l'entreprise n'étaient pas réunies.

## EN BREF

par *Michaël Fargeix* -  
Souscripteur Construction



### C.Cass., Civ. 3ème, 15 avril 2021, n° 19-25.748 - Garantie de Parfait Achèvement.

Pour se prévaloir de la garantie de parfait achèvement, le maître d'ouvrage doit mettre en demeure l'entrepreneur d'intervenir avant toute assignation.

### C.Cass., Civ. 3ème, 27 mai 2021, n° 20-13.204 - CCMI - charge de la preuve du caractère disproportionné de la sanction.

C'est au constructeur d'apporter la preuve du caractère disproportionné de la sanction, en l'occurrence une démolition de la maison.

### C.Cass., Civ. 3ème, 1 avril 2021, n°19-25.563 - Réception tacite.

La prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves.



## DES CHANGEMENTS DANS LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

- **Depuis quand ?** 1er juillet 2021.
- **Pourquoi ?** Il s'agit de la recodification de la partie réglementaire du livre 1er du CCH « à droit constant » : C'est-à-dire un changement de forme sans modifier le contenu global du droit.
- **Nouveauté sur les déchets ?** Les articles R 126-8 à R126-14 portant sur le diagnostic des déchets issus de rénovations et démolitions.
- **Nouveauté technique ?** Application de la loi ESSOC : Il s'agit de la possibilité au maître d'ouvrage de recourir à des Solutions d'Effet Équivalent (SEE).
- **Le principe du SEE :** un choc de simplification des normes de construction en passant d'une obligation de moyen à une obligation de résultat.
- **Validation du SEE :** L'analyse et la validation de la SEE sera confiée à un organisme tiers : CSTB, CEREMA ou contrôleur technique.

POUR TOUTE INFORMATION  
CONTACTEZ

Alexandra Picheyre  
[alexandra.picheyre@besse.fr](mailto:alexandra.picheyre@besse.fr)



[www.besse.fr](http://www.besse.fr)

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - [www.besse.fr](http://www.besse.fr)

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427  
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur [www.besse.fr](http://www.besse.fr)