

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°6

juin 2022

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :
Assurer le Réemploi des
Matériaux : point sur la
situation.

p4 Dommages Ouvrage et
Multirisque habitation :
quelle indemnisation
pour le maître d'ouvrage?

p6 Focus Jurisprudence

Édito

par Alexandra Picheyre,
Responsable Opérationnelle Construction



Pour ce nouveau numéro de Be Constructive, nous avons fait le choix de mettre en lumière le sujet complexe du réemploi des matériaux.

Parce qu'en moyenne, le Bâtiment produit chaque année autour de 227 millions de tonnes de déchets selon le Conseil National de l'Ordre des Architectes, la possibilité de donner une seconde vie aux matériaux est l'un des enjeux majeurs du secteur de la Construction.

Notre cellule technique est d'ailleurs particulièrement sollicitée depuis quelques mois sur ce sujet : quelle réglementation sur la déconstruction et l'intégration dans le bâti ? quels prestataires associer sur le diagnostic et la qualification ? comment couvrir l'ouvrage dans lequel seront incorporés ces matériaux ?

Notre objectif est donc de vous permettre d'y voir plus clair, tant sur l'approche technique que sur l'assurabilité des procédés.

Et au-delà de l'enjeu écologique, à l'heure où la pénurie de matériaux semble perdurer et jouer sur les délais de réalisation des chantiers, le réemploi est peut-être l'une des pistes à explorer pour permettre aux Constructeurs de contourner les difficultés d'approvisionnement.

Excellente lecture !



Le Grand Thème

ASSURER LE RÉEMPLOI DES MATERIAUX : POINT SUR LA SITUATION

par Hermann Boagno -
Expert cellule technique



Depuis le 1er janvier 2022, les maîtres d'ouvrage ont pour obligation de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux et déchets issus des bâtiments (démolition ou rénovation significative) : c'est le décret n°2021-821 du 25 juin 2021 qui en précise le cadre.

Deux décrets pour encadrer le diagnostic Produits Matériaux Déchets (PMD)

Ce diagnostic déchets s'applique aux démolitions et aux rénovations significatives de bâtiments pour lesquelles la demande d'autorisation d'urbanisme est postérieure au 1er janvier 2022, dans les cas suivants :

- a) Surface de démolition ou de rénovation de plancher des bâtiments supérieure à 1 000 m² ;
- b) Bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses dans l'article R. 4411-6 du code du travail.

Ensuite le décret n° 2021-822 du 25 juin 2021 vient détailler les compétences du diagnostiqueur dont le maître d'ouvrage doit s'assurer avant la réalisation de la mission.

L'objectif de ce diagnostic est de valoriser le réemploi des déchets du bâtiment afin de récupérer un maximum de matériaux limitant ainsi l'extraction de nouvelles matières premières.



Réemploi / Réutilisation : quelles différences ?

Si le réemploi des matériaux est à déclarer auprès de l'assureur Dommages Ouvrage, il faut au préalable bien distinguer ce réemploi de la réutilisation.

Le Réemploi : il s'agit soit :

- des matériaux dont l'usage et la performance future sont identiques à l'utilisation initiale (exemple : porte coupe-feu dans un ouvrage A utilisée en tant que porte coupe-feu dans un ouvrage B),
- des matériaux dont l'usage reste identique à celui initial mais dont les performances sont moindres (exemple : porte coupe-feu dans un ouvrage A utilisée en tant que porte de distribution intérieure dans un ouvrage B).

La Réutilisation : il s'agit cette fois des matériaux dont l'usage futur n'est pas identique à celui initialement prévu (exemple d'un mur béton intérieur réutilisé en béton de pavage extérieur). Les matériaux sont modifiés ou transformés.

RE2020 : avantage pour le réemploi des matériaux

La RE 2020 qui rentre en application cette année a introduit une nouvelle composante : le volet carbone. Désormais, les constructions auront une exigence sur l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, y compris des produits de construction et d'équipements (noté IC composants).

Afin de favoriser le réemploi des matériaux, le législateur a instauré que les composants issus du réemploi sont considérés comme n'ayant aucun impact carbone. Les valeurs des impacts pour tous les modules du cycle de vie sont donc nuls.



Comment assurer le Réemploi des matériaux ?

Actuellement le réemploi est considéré comme relevant de la Technique Non Courante (TNC) et nécessite donc d'être déclaré systématiquement auprès de l'assureur qui couvre l'ouvrage.

Une analyse est ainsi faite au cas par cas, en fonction de l'opération et des pièces suivantes (listes non exhaustives) telles que :

- la fourniture du CCTP des lots comprenant le réemploi;
- le rapport du diagnostic PEMD réemploi (produits, équipements, matériaux et déchets) et respect des préconisations;
- le suivi des guides méthodologie FBE (fondation bâtiment énergie) pour les matériaux briques, charpente, revêtements de façade en pierre naturelle attachée, menuiseries bois, ossature en acier, parquets, plafonds suspendus et bacs métalliques, tuiles de terre cuite (voir ci-dessous : "quel référentiel pour le Réemploi ?"),
- la présence d'un déconstructeur,
- l'intervention d'un qualificateur/diagnostiqueur,
- une mission spécifique du contrôleur technique pour le réemploi, dont les contours restent à préciser
- les attestations nominatives des éventuels cotraitants membres d'un groupement d'entreprises (et/ou des sous-traitants concernés par les lots avec réemploi) et du maître d'œuvre.

Quel référentiel pour le Réemploi ?

A ce jour, il n'existe pas de référentiel (DTU, norme, règle professionnelle) sur les matériaux réemployés, restant donc de la technique non courante (TNC).

Cependant, la fondation BATIMENT ENERGIE a publié en juin 2021, 8 guides issus d'un travail de recherche sur l'économie circulaire en partenariat avec le CSTB.

Ce projet a abouti à la publication de huit guides permettant d'aborder la méthodologie de diagnostic et d'évaluation des performances pour le réemploi de différentes parties d'ouvrages :

Tuiles, Parquets, Ossatures acier, Menuiseries bois, Façades en pierre naturelle, Charpentes industrialisées, Briques, Plafond suspendus et bacs métalliques.

<https://me.cd.fr/2021/06/03/me.cd-et-leconomie-circulaire-dans-le-batiment-publication-des-guides-fondation-batiment-energie/>

DOMMAGES OUVRAGE ET MULTIRISQUE HABITATION : quelle indemnisation pour le maître d'ouvrage ?

par Alexandra Picheyre,
Responsable Opérationnelle Construction



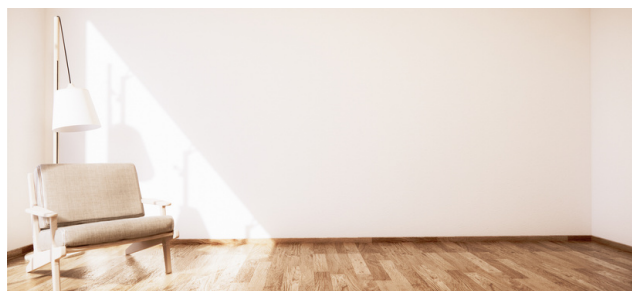
Lorsque l'on sort du schéma classique de l'expertise unique avec un sinistre déclaré auprès de l'assureur Dommages Ouvrage, les parties peuvent avoir légitimement du mal à s'y retrouver. C'est notamment le cas lorsque l'assureur Multirisque Habitation, sollicité par les occupants du logement en premier lieu, s'aperçoit que l'origine d'un sinistre est inhérente à la construction, et peut rentrer dans le cadre de l'application de l'assurance Dommages Ouvrage. C'est également le cas lorsque l'assureur Dommages-ouvrage constate qu'un sinistre endommage des embellissements réalisés à l'occasion de travaux réservés.

Le cas du sinistre déclaré au préalable à l'assureur Multirisque Habitation

Dans les faits, les maîtres d'ouvrage signalent un désordre (très souvent déclaré au titre de la garantie dégât des eaux) et vont solliciter, en tout premier lieu, l'assureur Habitation. Ce dernier diligente un expert de son réseau qui, à l'examen des dommages, s'aperçoit que l'origine du sinistre relève de la construction du logement, toujours sous garantie décennale.

Concrètement, l'expert convoquera le constructeur pour constater, en sa présence, que la cause du sinistre relève bien de la garantie décennale. Bien souvent, à l'issue de cette étape, les maîtres d'ouvrage seront invités à déclarer le sinistre, en parallèle, à l'assureur Dommages-ouvrage. Si cette étape supplémentaire peut paraître lourde, elle permet néanmoins de rediriger le sinistre dans le schéma imposé par la convention CRAC*, contingentant ces opérations dans des délais de gestion précis (60 jours à compter de la réception de la déclaration pour que l'assureur Dommages Ouvrage prenne position, 90 jours pour proposer une indemnité).

*CRAC : Convention de Règlement en Assurance Construction.



Le cas des dommages affectant des travaux réservés

L'autre cas observé est inhérent à la qualification des travaux d'origine eux-mêmes.

Dans le cadre d'une expertise diligentée cette fois par l'assureur Dommages Ouvrage, l'expert s'aperçoit que les parties de l'ouvrage touchées peuvent, en tout ou partie, relever des travaux que les maîtres d'ouvrage se sont réservés à la construction de leur maison; bien souvent, il s'agira d'embellissements (peintures, revêtements de sol ...). Ces travaux n'ayant pas été intégrés dans le montant de chantier déclaré à l'assureur Dommages Ouvrage, ils ne sauraient faire l'objet d'une indemnisation au titre de cette garantie. Il convient donc que les maîtres d'ouvrage déclarent, en parallèle de la première déclaration un autre sinistre à leur assureur Habitation pour permettre la prise en charge de la réfection de ces travaux réservés.



Il appartiendra alors à l'assureur MRH de se retourner directement vers les assureurs de responsabilité civile décennale des entreprises désignées responsables dans le cadre de l'expertise Dommage Ouvrage pour obtenir le remboursement des sommes indemnisées, voire de la franchise qui a pu être déduite de celles-ci en fonction des dispositions du contrat.

En effet, l'entreprise responsable du sinistre demeure non seulement responsable des causes à l'origine des dommages mais également de ses conséquences éventuelles sur les travaux dont le Maître d'ouvrage s'est réservé la réalisation.

FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane Diallo* -
Gestionnaire Sinistres Construction



GARANTIE DE PAIEMENT AU BENEFICE DU SOUS-TRAITANT

C.Cass., Civ 3ème, 21.01.2022, n°19-22.219 bull

Attention à la date de délivrance de cette garantie ! En application de l'article 14 de la loi du 31.12.1975, l'entrepreneur principal doit fournir la garantie de paiement requise, avant la conclusion du contrat de sous-traitance.

En l'espèce, une société de construction, entrepreneur principal du chantier, a sous-traité les travaux de menuiseries extérieures.

Se plaignant de retards et de non-conformité en cours de chantier, l'entrepreneur assigne son sous-traitant afin d'obtenir une indemnisation. Ce dernier demande la nullité du contrat sur le fondement de l'article 14 de la loi du 31.12.1975 et réclame le paiement de factures impayées.

Il convient de préciser que la garantie de paiement avait été fournie par l'entrepreneur principal avant tout commencement d'exécution des travaux confiés au sous-traitant.

Malgré cela, la Cour d'Appel, puis la Cour de Cassation, retiennent la nullité du contrat de sous-traitance et condamnent également l'entrepreneur au règlement des factures impayées.

Pour mémoire, selon une jurisprudence constante, la garantie de paiement doit être fournie avant la date de formation du contrat de sous-traitance à peine de nullité (Cass. 3è civ., 17 juillet 1996, n°94-15035 ; Cass.3è civ., 7 février 2021, n°98-19937). Néanmoins, des litiges parviennent encore devant la Cour de cassation sur le sujet, comme le démontre cette récente décision.

A noter que la crise actuelle relative aux difficultés d'approvisionnement des matériaux et l'envolée des prix risquent d'exacerber les litiges entre les entrepreneurs et leurs sous-traitants.

par *Michaël Fargeix* -
Chargé de Comptes Promotion



Réception Tacite, C.Cass., Civ 3ème, 02.03.2022, n°21-10.048

En l'absence de prise de possession de l'ouvrage, les maîtres d'ouvrage n'avaient pas eu la volonté non équivoque d'accepter les travaux. Il n'y a pas de présomption de réception tacite.

Cette jurisprudence nous rappelle une nouvelle fois l'importance, pour le maître d'ouvrage comme pour l'entrepreneur, de formaliser la réception par un Procès-Verbal.

Activité déclarée au contrat d'assurance et non garantie, C.Cass., Civ 3ème, 02.03.2022, n°21-12.096

La Cour de cassation nous rappelle que le contrat d'assurance de responsabilité civile décennale souscrit par une entreprise ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré à l'assureur. En l'espèce, l'entreprise avait réalisé une maison individuelle alors que le contrat d'assurance souscrit ne comportait pas cette activité.

L'occasion pour nous de rappeler qu'un entrepreneur qui se charge au moins des travaux de mise hors d'eau et hors d'air d'une maison individuelle a l'obligation de conclure un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI), et donc de se conformer aux dispositions prévues aux articles L231 et L232 du Code de la construction et de l'habitation.

Réception partielle par étage, C.Cass., Civ 3ème, 16.03.2022, n°20-16.829

Pour qu'une réception partielle soit retenue, il faut qu'elle porte soit sur une tranche de travaux indépendante ou bien que les travaux forment un ensemble cohérent.

En l'espèce, les travaux consistaient en l'agrandissement d'un hôtel. Une réception partielle, par étage, ne valait pas réception au sens de l'article 1792-6 du code civil.

Rappelons que la Fédération des Promoteurs Immobiliers préconise à ses adhérents une réception unique dans son modèle de contrat afin de faciliter la gestion des garanties. Une réception par bâtiment peut également être envisageable le cas échéant.



POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ
Alexandra Picheyre
alexandra.picheyre@besse.fr



www.besse.fr