

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°7

Septembre 2022

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :
Le délai d'exécution du
CCMI

p4 Déclaration commune des
acteurs de la filière du
BTP face aux difficultés
d'approvisionnement

p6 Focus Jurisprudence

p7 En Bref

Édito

par Estelle THORIGNY,
Pôle Immobilier & Construction



Ce nouveau numéro de Be Constructive est pour moi l'occasion de reprendre la rédaction en chef de notre revue trimestrielle et c'est avec grand plaisir que je vous présente ce numéro de rentrée.

La désorganisation des filières du BTP qui s'est amorcée en sortie de confinement s'est poursuivie tout au long de l'année 2021 avec des conséquences plus ou moins lourdes sur les chaînes de production, provoquant des pénuries de certains matériaux et une flambée des coûts, aggravées par le conflit ukrainien qui a débuté en février 2022.

Conséquence : vous rencontrez tous depuis de nombreux mois déjà, des difficultés d'approvisionnement et une augmentation constante des prix dont il est difficile de prédire la fin.

Dans ce contexte économique mouvementé, les chantiers prennent inmanquablement des retards d'exécution, avec des conséquences parfois non négligeables en terme de pénalités contractuelles.

L'actualité nous donne l'occasion de revenir sur les bonnes pratiques rédigées par les acteurs du BTP dans le cadre d'une Charte visant au respect des relations commerciales dans le cadre des marchés de travaux.

Nous vous proposons également un focus particulier sur les moyens contractuels à la disposition des Constructeurs de maisons individuelles pour maîtriser au mieux leurs délais de réalisation.

Excellente lecture !



Le Grand Thème

Le délai d'exécution du Contrat de Construction de Maison Individuelle

par Jacques ROUSSELON -
Expert Cellule Technique



Dans un contexte qui perdure de pénurie de matériaux, d'artisans surchargés de travail, de difficultés à recruter, de délais de chantier qui se rallongent de plusieurs mois, les questions concernant le délai d'exécution des travaux en construction de maison individuelle sont récurrentes.

Nous avons donc souhaité rappeler dans ce numéro quelques règles relatives aux délais d'exécution très strictement encadrés dans les marchés de construction de maison individuelle.

Rappelons le contexte juridique du délai d'exécution des travaux pour le constructeur de maison individuelle, très encadré par la loi de 1990 :

Le délai est fixé dès la signature du contrat de construction, le maître de l'ouvrage sachant déjà que sa maison lui sera livrée au plus tard à la date fixée contractuellement, quoi qu'il arrive.

Les causes possibles de prolongation de délai sont peu nombreuses, seulement 2, et toute autre clause contractuelle permettant de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat sera considérée comme abusive :

1. **Les intempéries** déclarées à la Caisse des Congés Intempéries du BTP, justifiant ainsi un arrêt de travail des ouvriers sur le chantier.

2. **Les cas de force majeure.**

Depuis 2016, la force majeure est définie en matière contractuelle comme un événement échappant au contrôle du constructeur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêchant ainsi l'exécution du contrat.

Il serait très difficile pour un constructeur, professionnel dont c'est le métier d'anticiper ses commandes et de gérer les aléas de chantier, d'invoquer le cas de force majeure de manière justifiée au regard du seul contexte actuel.



Après signature du contrat, il n'est donc guère possible de rallonger le délai d'exécution.

A titre d'exemple, les 104 jours de report de pénalités appliqués pendant la crise de la COVID 19 sont une exception qui, même dans cette période extrême, n'ont pas été un report de délai, c'est important de le souligner.

La solution pour les constructeurs se situe donc au moment de la signature du contrat de construction, lors de la négociation des conditions avec le maître de l'ouvrage. Tant que le contrat n'est pas signé, le choix du délai de réalisation est libre entre les parties, les garants de livraison imposant seulement un minimum à respecter.

Il s'agit pour le constructeur de définir le délai maximum et confortable pour lui, en tenant compte des délais d'approvisionnement, comme celui des menuiseries extérieures qui est d'environ 6 mois actuellement.

Comme la révision du prix convenu, qui est devenue vitale, **le rallongement des délais d'exécution des travaux indiqués au contrat de construction est indispensable.**

En effet, en cas de retard de livraison, le montant des pénalités est fixé à 1/3000e du prix convenu par jour calendaire de retard, soit environ 1 800 € par mois pour une maison à 180 000 €.

Après 3 mois de retard, c'est 3% du prix de la maison qui est reversé par le constructeur au maître de l'ouvrage, ce qui correspond bien souvent au résultat de l'entreprise.



Les différentes modalités de prolongation du délai d'exécution

Avec l'accord express du maître de l'ouvrage, il existe quand même deux manières de prolonger le délai d'exécution :

1. Lors de la signature d'un avenant de travaux supplémentaires : lorsque le constructeur propose un avenant de travaux sur demande du maître d'ouvrage, il est en droit (et devrait le faire systématiquement) d'indiquer aussi la prolongation de délai qui correspond à ces travaux.

Chaque avenant peut en effet modifier 3 éléments du contrat : une prestation, le prix et le délai de réalisation.

2. A condition que ce soit d'un commun accord et décidé comme tel, la loi n'interdit pas de modifier une clause du contrat tout en restant dans le cadre légal. On peut très bien imaginer que le maître d'ouvrage et le constructeur s'accordent pour modifier le délai de travaux avant le démarrage et le formalisent dans un avenant.

La meilleure solution reste bien-sûr que le délai de travaux indiqué lors de la signature du contrat soit assez confortable pour construire avec les aléas d'aujourd'hui et de demain.



Déclaration commune des acteurs de la filière du BTP pour faire face aux difficultés d'approvisionnement

par Jacques ROUSSELON
Expert Cellule Technique



Pour faire face aux difficultés d'approvisionnement de la construction, 11 acteurs de la filière du bâtiment et des travaux publics ont signé en juillet une déclaration commune, sous l'égide du Médiateur des entreprises, comprenant les 8 bonnes pratiques suivantes :

L'accès et la diffusion d'une information fiable sur les perspectives d'approvisionnement

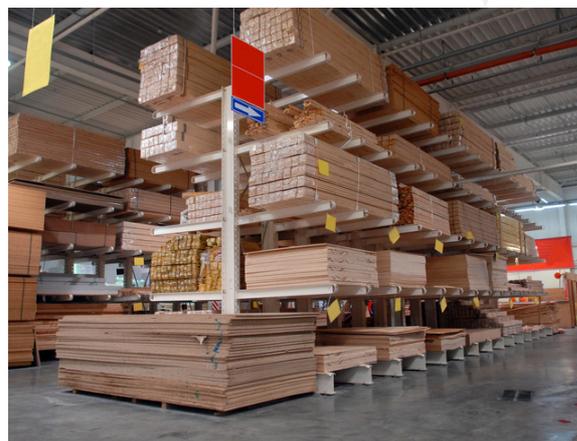
La déclaration recommande à tous les acteurs de la filière de diffuser une information fiable et précise, notamment sur les capacités de livraison et d'être en mesure de justifier les hausses de coût à leurs clients.

Un traitement équitable dans la relation client-fournisseur

La déclaration rappelle l'interdiction des pratiques déloyales et incite à éviter notamment :

- les augmentations de prix trop brutales et sans délai de prévenance raisonnable
- les prises de commandes multiples
- les demandes de prix d'achat fermes qui ne tiennent pas compte des évolutions imprévisibles
- les prises de commandes sans engagement de prix et/ou de délai
- les augmentations d'un minimum de commande décidées de manière unilatérale
- les annulations ou modifications de commandes injustifiées

Les bonnes pratiques recommandent entre autres une bonne information, un traitement équitable des entreprises quelle que soit leur taille, des délais de prévenance adaptés, des possibilités de dialogue.



La répercussion des augmentations de prix dans les marchés de travaux

Les recommandations permettent de se référer aux bons index ou indices Insee afin d'objectiver les variations de coûts et surtout de bien les expliciter dans le dialogue entre les intervenants.

L'aménagement des conditions d'exécution des marchés

La déclaration promeut l'insertion d'une clause de rencontre et/ou de réexamen dans les contrats, en cas de circonstances imprévues, telles que des ruptures d'approvisionnement ou une augmentation « anormale » des prix.

Rappelons aussi que l'article 1195 du code civil, prévoit la possible renégociation du contrat dans le cas d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat et qui rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque.

La prolongation ou la suspension des délais d'exécution des marchés

A condition que les entreprises de travaux puissent démontrer que les prolongations de délais d'exécution sont la conséquence directe des difficultés d'approvisionnement, les acheteurs publics et privés sont invités à aménager les délais en conséquence et à ne pas appliquer les pénalités prévues au marché.

Les conditions financières des marchés et les aides à la trésorerie des entreprises de travaux

La déclaration encourage les maîtres d'ouvrage à verser des avances pour les commandes de fourniture et à soutenir la trésorerie des entreprises de travaux.

Elle rappelle aussi la possibilité, toujours dans le but de soutenir la trésorerie, de mettre en place une délégation de paiement du maître d'ouvrage envers les fournisseurs.

Le recours à la médiation

Le recours à la médiation doit être privilégié, notamment par le biais du Médiateur des entreprises, qui peut être saisi en cas de difficulté, que ce soit de manière individuelle ou collective (syndicat ou plusieurs entreprises qui se regroupent face à un même fournisseur).



Suivi et durée d'application de la déclaration

La déclaration sera diffusée auprès de tous les acteurs de terrain. La filière prévoit de se réunir tous les 3 mois, toujours sous l'égide du Médiateur des entreprises, pour le suivi et l'actualisation de cette déclaration.

Si cette déclaration n'a pas valeur de loi, elle encourage fortement les bonnes pratiques dans laquelle la filière s'est engagée afin de gérer au mieux les conséquences de la crise actuelle et le Médiateur des entreprises peut être saisi pour toute difficulté de mise en œuvre.

Signataires de la déclaration :

AIMCC, A3M, CGF, CNATP, FBIE, FFB, FNTP, FDMC, FIEEC, ORCAB, USH.

Source :

<https://presse.economie.gouv.fr/download?id=96733&pn=15-%E2%80%93-DOSSIER-DE-PRESSE-LES-ACTEURS-DU-BATIMENT-ET-DES-TRAVAUX-PUBLICS-SIGNENT-UNE-DECLARATION-DE-SOLIDARITE-DE-LA-FILIERE.pdf>

FOCUS JURISPRUDENCE

par **Dramane DIALLO** -
Gestionnaire Sinistres Construction



GARANTIE DECENNALE : risque sanitaire résultant d'odeurs nauséabondes - Durée d'épreuve C.Cass., Civ 3ème, 11.05.2022, n°21-15-608 bull

L'assureur dommages-ouvrage doit garantir un désordre présentant la gravité requise, ou générant un risque sanitaire, apparu dans le délai de dix ans suivant la réception.

Par cet arrêt, la 3ème chambre civile a l'occasion de revenir sur la question de la caractérisation d'un désordre de nature décennale dans le délai d'épreuve.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires, se plaignant de désordres affectant les bâtiments de sa résidence, assigne en indemnisation, après expertise judiciaire, le constructeur et l'assureur dommages-ouvrage.

Sur la base du rapport d'expertise judiciaire, le syndicat de copropriétaires, dénonce un risque de chute de tuiles et d'entrée d'eau en l'absence d'écran sous-toiture, ainsi qu'un risque sanitaire en raison de l'absence de raccordement de l'évent qui occasionne des odeurs fortes dans le bâtiment.

L'enjeu était de déterminer si les désordres dénoncés pouvaient être qualifiés de désordres de nature décennale pour pouvoir bénéficier des garanties de l'assurance dommages-ouvrage. S'agissant de l'absence d'écran en sous-toiture, la Cour de cassation retient que, en l'absence de désordre décennal constaté durant le délai d'épreuve, les demandes dirigées contre le constructeur et l'assureur dommages-ouvrage ne peuvent être accueillies.

En revanche, concernant l'absence de raccordement de l'évent, la Cour de cassation a considéré que ce désordre était de nature décennale dans la mesure où les odeurs nauséabondes, manifestées après réception de l'ouvrage et pendant la durée d'épreuve, engendraient un risque sanitaire caractérisant un danger pour les personnes, rendant ainsi l'ouvrage impropre à sa destination.

par **Michaël FARGEIX** -
Chargé de Comptes Promotion



Charge de la preuve de l'application d'une exclusion, C.Cass., Civ 2ème, 21.04.2022, n°20.18.890

C'est à l'assureur d'apporter la preuve de l'application d'une exclusion, même si la cause du sinistre n'est pas identifiée.

Clause de saisine préalable du Conseil de l'Ordre des architectes, C.Cass., Civ 3ème, 11.05.2022, n°21.15.420

Dans certains contrats d'architecte, une clause impose au maître d'ouvrage la saisine du conseil régional de l'ordre avant toute procédure judiciaire. Cette clause n'est pas applicable lorsque la demande de réparation est fondée notamment sur la RC Décennale.

Application de la clause de révision du prix d'un CCMI, C.Cass., Civ 3ème, 15.06.2022, n°21.12.733

Les articles L231-11 et L231-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) fixent la période du calcul de l'indexation de la révision. La date de facturation n'est pas encadrée par ces textes

Caractère disproportionné de la sanction, C.Cass., Civ 3ème, 13.07.2022, n°21.16.407

La sanction de démolition d'un ouvrage pour non-conformité au cahier des charges d'un lotissement ne peut être demandée que si le préjudice subis par le requérant est proportionnel à cette sanction. Dans la négative, des dommages et intérêts peuvent être alloués.

RÉGLEMENTATION TECHNIQUE

EN BREF



Nouvelle règle professionnelle en matière de rupteur thermique

Une nouvelle règle professionnelle est acceptée par la C2P de l'Agence Qualité Construction : elle concerne la conception / exécution – Dispositifs de traitement de Ponts Thermiques In Situ (DTPTIS). Désormais, la réalisation de rupteur technique sur le chantier (solution dite « foraine ») sera considérée, selon cette règle, comme une **technique courante** par l'assureur.

- Lien de la publication semestrielle de la C2P : <https://qualiteconstruction.com/publication/janvier-2022-publication-semestrielle/>
- Lien vers la publication de la règle professionnelle : <https://www.ffbatiment.fr/techniques-batiment/normalisation-regles-de-lart/regles-recommandations-professionnelles/dossier/dtptis-publication-des-regles-professionnelles/>

Edition 2022 de l'Observatoire de la Qualité de la Construction

L'Agence Qualité Construction a publié depuis juillet son Observatoire de la Qualité de la Construction pour l'année 2022.

Ce rapport annuel a pour but de présenter une analyse détaillée des désordres tant dans la construction de maisons individuelles, de logements collectifs que dans les locaux d'activités. Comprenant une analyse sur 2 périodes décennales en fonction des différents types d'ouvrages, l'étude a vocation à faire de la prévention auprès des professionnels sur les produits et les modes constructifs.

- Lien vers le document : <https://qualiteconstruction.com/rapport-observatoire-qualite-construction-2022-aqc-06-2022/>



POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ
Estelle THORIGNY
estelle.thorigny@besse.fr



www.besse.fr

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - 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 6422Z - 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
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr