

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°8

Décembre 2022

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Parole de Constructeur :
Pascal BOULANGER,
Président de la FPI

p4 Le Grand Thème : Les
conditions de mise en jeu
de la garantie DO avant
réception

p6 Réglementation technique:
L'ordonnance du 29 juillet
2022 visant à modifier et
renforcer les règles de
construction

p7 Focus Jurisprudence

Édito

par Paul JOUSSE

Directeur Commercial Immobilier & Construction



En ce début d'année 2023, je souhaite voir le verre plutôt à moitié plein qu'à moitié vide sur l'état du marché du logement.

En effet, l'année 2022 a été marquée par une baisse très significative des ventes du neuf. Les derniers chiffres annoncent -29% sur les ventes totales des promoteurs entre le troisième trimestre 2021 et le troisième trimestre 2022.

Nous sommes de la même façon à -27% en 2022 versus 2021 sur les ventes de maisons neuves réalisées dans le cadre d'un CCMI.

Les principaux facteurs expliquant cette correction sont connus : renchérissement des coûts de construction (flambée des prix des matériaux, hausse du prix de la main d'œuvre, RE2020), permis de construire octroyés par les autorités en forte baisse, et capacité d'emprunt plus limitée chez les acquéreurs (hausse des taux, refus record des banques sur l'octroi de crédit en lien avec l'évolution du taux d'usure).

En parallèle, les enjeux à venir pour la profession sont multiples : produire plus de logements car la demande reste vigoureuse, le rendre plus abordable, veiller à la sobriété foncière et à la décarbonation de la construction.

Je veux croire que 2023 sera un tournant, parce que les pouvoirs publics semblent avoir pris conscience de la crise du logement actuelle alors même que le logement arrive en seconde position des priorités des Français. En atteste la création en décembre d'un Conseil National de la Refondation dédié au Logement qui doit aboutir sur des propositions concrètes courant mai 2023.

Bessé sera, comme nous l'avons toujours été, à vos côtés pour vous accompagner dans cet environnement mouvant.

Je profite de cet édito pour vous souhaiter une belle année 2023.



Parole de Constructeur

Entretien avec Pascal BOULANGER, Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers



Nous avons l'honneur pour ce nouveau numéro de notre lettre trimestrielle d'interviewer Pascal BOULANGER, Président de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), partenaire de Bessé depuis mai 2022.

L'occasion de revenir sur l'année 2022 et les évènements qui ont marqué le secteur du logement collectif et de se projeter sur les enjeux qui attendent la Profession en 2023.

1. Quel bilan tirez-vous de l'année 2022 dans un contexte national et international difficile ?

Selon les chiffres de notre Observatoire concernant le 3ème trimestre 2022, les ventes totales des promoteurs baissent de 29,3% par rapport au 3ème trimestre 2021. Nous constatons que la dernière digue, la vente aux propriétaires occupants, vient, elle aussi, de céder. Hausse des coûts de construction, taux d'usure, inquiétude des ménages, tout contribue à éloigner les Français de l'acte d'achat d'un bien immobilier. C'est d'autant plus regrettable qu'un logement collectif neuf est sobre en énergie et répond parfaitement aux exigences environnementales.

2. Quels premiers retours pouvez-vous nous faire sur la RE 2020 et plus particulièrement sur l'adaptation de la profession aux matériaux de réemploi qui devient une composante nécessaire dans le montage des programmes ?

Les défis de notre profession sont nombreux, notamment s'agissant de la diminution de la consommation énergétique des logements pour les usagers et de la baisse maximale de leur empreinte carbone, à la fois en construction et en exploitation. Notre principale difficulté est d'intégrer l'ensemble des contraintes réglementaires avec des coûts qui sont difficilement maîtrisables.



Pour autant, les promoteurs FPI, conscients de leur responsabilité environnementale, s'engagent activement dans des démarches et des objectifs très poussés sur l'économie d'énergie, la sobriété carbone et le réemploi des matériaux que vous citez. A ce sujet, dans la foulée de la mise en œuvre de la Responsabilité Elargie des Producteurs, plusieurs projets sont initiés actuellement en association avec les assureurs.

3. Quelles sont les perspectives pour le secteur en 2023 ?

Mon optimisme naturel ne sera pas suffisant pour vous répondre que tout va bien se passer en 2023 ! La profession a traversé de nombreuses crises par le passé et les promoteurs, qui savent faire preuve de résilience et de combativité, en auront besoin dans les prochains mois. La prise de conscience, par le gouvernement, de l'ampleur de la crise à venir me laisse espérer une mobilisation de tous et à tous les niveaux au service du pouvoir d'habiter.

Il faut impérativement que les maires reprennent leurs stylos pour signer des permis et nous devons les aider ! C'est le premier pas vers la relance de l'offre.

Il faut également veiller à ne pas laisser la demande fléchir, or les feux sont en train de passer au rouge.

4. En cette période qui s'annonce difficile pour la filière, l'accompagnement proposé par la FPI est-il essentiel ?

La FPI, que j'ai l'honneur de présider, a un rôle absolument essentiel à jouer : en période de crise, nous devons plus que jamais soutenir nos adhérents, les accompagner en décryptant pour eux les textes et réglementations toujours plus complexes qui s'empilent.

Mais aussi les représenter, dans toute leur diversité, auprès des pouvoirs publics et défendre pour eux quelques enjeux essentiels pour la profession : la relance et la simplification de l'acte de construire, la stabilisation de la fiscalité immobilière et de la visibilité dans les dispositifs.

L'appel de Strasbourg, que j'ai souhaité lancer le 7 juillet dernier, porte l'idée d'une Stratégie nationale du logement et décline quelques propositions simples que nous verserons aux discussions engagées dans le cadre du Conseil national de la refondation consacré au logement, installé le 28 novembre par le Gouvernement.

5. Que pouvez-vous nous dire de votre nouveau partenariat avec Bessé ?

La vertu cardinale de ce partenariat est de permettre à la FPI de faire « un pas de côté ».

C'est notamment le cas en ce qui concerne les réflexions engagées sur la mise en œuvre d'une assurance cybersécurité adaptée aux spécificités des promoteurs immobiliers.

Dans le contexte économique actuel, la FPI doit être encore plus au service de ses adhérents et Bessé nous accompagne dans cette ambition.

6. Votre souhait pour 2023 ?

Que l'acte de construire et le pouvoir d'habiter, tous deux utiles, nécessaires et nobles, soient au cœur des réflexions politiques au plus haut niveau de l'Etat. Enfin !



La Fédération des Promoteurs Immobiliers en quelques mots...

La FPI est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche.

Le chiffre d'affaires annuel de la promotion privée s'élève à 40,5 milliards d'euros, elle emploie 32 300 actifs (données rapport de branche 2021).

La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer.

Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe, dont elle assure la présidence depuis mai 2018.



Le Grand Thème

Les conditions de mise en jeu de la garantie dommages-ouvrage avant réception des travaux.

par *Dramane DIALLO*
Gestionnaire sinistres Construction



par *Michaël FARGEIX*
Chargé de Comptes Promotion



Avant réception des travaux, l'indemnisation par l'assureur dommages-ouvrage est conditionnée à la mise en demeure de l'entrepreneur défaillant, par le Maître d'ouvrage ou par son mandataire exprès, et à la résiliation de son marché.

La 3ème Chambre civile de la Cour de Cassation a récemment rappelé, dans un **arrêt du 7 septembre 2022 (n°21-21382)**, les conditions de l'intervention en garantie de l'assureur Dommages Ouvrage, alors même que la réception n'a pas été prononcée, lorsque le contrat de l'entrepreneur a été résilié en cours de chantier.

En l'espèce, une société immobilière (maître d'ouvrage) avait confié à un architecte la maîtrise d'œuvre de la construction de logements, et à un entrepreneur la réalisation des lots gros-œuvre et chauffage-plomberie.

En cours de chantier, le maître d'ouvrage avait notifié à l'entrepreneur la résiliation du marché pour manquement à ses obligations contractuelles avant que celui-ci ne soit mis en liquidation judiciaire quelques mois plus tard.

Se plaignant de désordres, le maître d'ouvrage a assigné l'architecte et son assureur ainsi que l'assureur dommages-ouvrage en indemnisation de ses préjudices.

La Cour d'appel a rejeté sa demande dirigée contre l'assureur dommages-ouvrage, au motif qu'il **n'était pas justifié d'une mise en demeure émanant du maître d'ouvrage**. La mise en demeure d'exécuter ses obligations notifiée par l'architecte à l'entrepreneur avant la résiliation du marché n'était pas valable **dans la mesure où l'architecte ne disposait pas d'un mandat exprès**.



L'arrêt est confirmé par la Cour de cassation. En application de l'article L 242-1 du Code des assurances, **la garantie dommages-ouvrage n'est due pour les dommages de nature décennale survenus avant réception, que si, après mise en demeure restée infructueuse, le marché conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.**

Le maître d'ouvrage ne peut se dispenser de cette formalité que quand elle s'avère impossible ou inutile, notamment en cas de cessation d'activité de l'entreprise ou de liquidation judiciaire emportant résiliation du marché.

Le placement en liquidation judiciaire, postérieur à la résiliation, ne pallie pas l'absence de mise en demeure préalable.

La minute Assurance...

La jurisprudence commentée ci-avant est l'occasion pour nous d'évoquer les situations spécifiques où l'assureur Dommages Ouvrage peut intervenir avant l'expiration de la garantie de parfait achèvement (un an à compter de la réception) due par les entrepreneurs.

Rappelons tout d'abord l'article L242-1 du Code des assurances :

« L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article (NDLR : l'assurance Dommages Ouvrage) prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

-Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

-Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. »

Ces deux hypothèses impliquent un formalisme strict.

Concernant la mise en demeure

1- Que ce soit avant la réception ou pendant la garantie de parfait achèvement (un an après la réception), une lettre de mise en demeure doit être adressée à l'entrepreneur.

2- Cette dernière doit être considérée comme **infructueuse**, ce qui signifie que l'entrepreneur ne doit pas avoir donné suite à cette injonction d'exécuter ses obligations dans un délai fixé au contrat ou à défaut et selon l'usage trois mois.

3- L'arrêt commenté précise que la mise en demeure doit être **adressée par le maître d'ouvrage ou son mandataire**. Une mise en demeure adressée par le maître d'œuvre qui ne dispose pas d'un mandat spécial, n'est pas suffisante pour remplir cette formalité.

4- Seule **exception** à l'obligation de cette mise en demeure : l'entreprise est en **cessation d'activité** ou en **liquidation judiciaire**.



Concernant la résiliation du marché

L'assureur Dommages Ouvrage ne garantira le paiement des réparations sur l'ouvrage que si, avant la réception, et par suite de la mise en demeure évoquée ci-avant, le marché de l'entrepreneur a été résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.

La résiliation doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception pour donner date certaine.

Il convient naturellement de rappeler que le **dommage allégué** par le Maître d'ouvrage doit nécessairement être **de nature décennale**, c'est-à-dire porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination.

Les dommages relevant de la garantie de bon fonctionnement ne sont, par exemple, pas concernés.

RÉGLEMENTATION TECHNIQUE

par Jacques ROUSSELON
Expert technique



EN BREF

L'ordonnance du 29 juillet 2022 (n°2022-1076) visant à modifier et renforcer les règles de construction

Une ordonnance visant à modifier et renforcer le contrôle des règles de construction est parue le 29 juillet 2022 (n° 2022-1076) et impose au maître d'ouvrage de nouvelles attestations à fournir au moment du dépôt de permis de construire et à l'achèvement des travaux.

L'entrée en vigueur de cette ordonnance est fixée au 1er janvier 2024.

Nous vous proposons d'en détailler les mesures essentielles.

Au moment du dépôt de permis de construire

Avec le dossier de demande de permis de construire, le maître de l'ouvrage devra fournir les documents suivants :

- attestation du respect, au stade de la conception, des exigences énergétiques et environnementales,
- attestation du respect, au stade de la conception, des règles relatives aux risques sismiques,
- attestation du respect, au stade de la conception, des règles relatives aux risques cycloniques,
- attestation certifiant la réalisation d'une étude préalable lorsque la construction est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques mineurs, ou un plan de prévention des risques technologiques.

Les attestations concernant les risques sismiques et cycloniques devront être établies par un contrôleur technique.

Par dérogation, les constructeurs de maisons individuelles pourront établir eux-mêmes ces attestations. Quant à l'attestation concernant l'étude préalable, elle devra être établie par l'architecte du projet ou par un expert.

Ces dispositions seront donc applicables à tous les dépôts de permis de construire à compter du 1er janvier 2024.

A l'achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux de construction des bâtiments et des travaux de rénovation de bâtiments existants, soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage devra fournir auprès de la mairie les documents suivants :

- attestation du respect des règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale,
- attestation du respect des règles concernant l'acoustique,
- attestation du respect des règles concernant l'accessibilité,

- attestation du respect des règles de prévention des risques sismiques,
- attestation du respect des règles de prévention des risques cycloniques,
- attestation du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.

Les attestations concernant l'accessibilité et l'acoustique seront aussi à fournir pour les extensions de bâtiment existants soumises à un permis de construire. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Ces attestations devront être établies, selon les catégories de bâtiments, par un contrôleur technique ou un bureau d'étude (certifié pour la performance énergétique). L'architecte sera en mesure de délivrer les attestations de performance énergétique, des règles acoustiques et d'accessibilité.

Ces personnes devront aussi avoir contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, et être agréées.

Il est prévu que ces dispositions entrent également en vigueur le 1er janvier 2024, ce qui peut paraître surprenant pour des attestations de fin de travaux qui pourront concerner en janvier 2024 des chantiers ouverts avant la parution de l'ordonnance de juillet 2022.

Cependant, par dérogation, les constructeurs de maisons individuelles pourront établir eux-mêmes l'attestation concernant les risques liés à la sismicité et aux terrains argileux.

Nous rappelons à ce sujet qu'en zone d'argiles d'aléa moyen et fort, l'étude de sol (fournie par le maître de l'ouvrage) est obligatoire dans le cadre d'un CCMI et doit être annexée au contrat depuis octobre 2020. A défaut, le constructeur doit la faire réaliser en accord avec le maître de l'ouvrage.

Des décrets devraient venir compléter et définir les éléments suivants :

- Le niveau de sismicité et les caractéristiques des bâtiments concernés.
- Les zones cycloniques et les caractéristiques des bâtiments concernés.
- La désignation d'un service de l'Etat auquel seront aussi adressées les attestations mentionnées.
- Le contenu et les modalités de réalisations des attestations.
- Les compétences et qualifications requises des personnes agréées à établir les attestations.
- Les modalités de transmission, d'exploitation, d'évaluation et de vérification des attestations par l'organisme d'Etat désigné.

Les autres articles de cette ordonnance redéfinissent les conditions dans lesquelles s'exerceront les contrôles des constructions en cours ou achevées ainsi que les sanctions applicables en cas de manquement ou d'infraction aux prescriptions prévues cette ordonnance.

Le droit de visite et de communication s'exercera toujours jusqu'à 6 ans après l'achèvement, avec des sanctions pénales prévues pour l'inobservation de ces obligations. L'autorité administrative compétente sera aussi en mesure de suspendre les travaux à l'occasion d'un contrôle en cours de chantier s'il est constaté un manquement.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des évolutions prochaines et des décrets d'application à venir à la suite de cette ordonnance qui modifie la gestion administrative et technique des dossiers de construction.

FOCUS JURISPRUDENCE

par Michaël FARGEIX -
Chargé de Comptes Promotion



C.Cass., Civ. 3ème, 26 octobre 2022, n° 21-22.011 - Réception tacite

La réception tacite a été écartée sachant que le maître d'ouvrage a contesté quasi-immédiatement la qualité des travaux et demandé une expertise judiciaire portant sur les manquements de l'entrepreneur. La volonté du maître d'ouvrage de réceptionner les travaux était donc équivoque.

C.Cass., Civ. 3ème, 21 septembre 2022, n° 21-15.455 – RC décennale et désordres futurs

Pour que la RC décennale soit engagée, il est nécessaire que le désordre atteigne la gravité requise pendant le délai décennale.

C.Cass., Civ. 3ème, 31 septembre 2022, n° 21-20.433 – Panneaux photovoltaïques et éléments d'équipements à usage exclusivement professionnel

Les panneaux photovoltaïques assurant une fonction de clos/couvert ne peuvent pas être qualifiés d'éléments d'équipements à usage exclusivement professionnel (1792-7 du Code civil). En cas de désordre de nature décennale, la RC Décennale peut être recherchée.



Besse vous souhaite une bonne et heureuse année 2023!

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