

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°9

avril 2023

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :
Le non respect des
normes parasismiques :
une possible assimilation
au désordre décennal

p4 Analyse :
Une année fluctuante
pour le marché du
logement neuf : bilan et
perspectives

p6 Focus Jurisprudence

p7 Réglementation
technique en bref

Édito

par Bertrand MULOT,
Directeur du Pôle Immobilier & Construction



La production résidentielle neuve est affaiblie dans notre pays, sous plusieurs effets conjugués, structurels et conjoncturels. La rareté du foncier disponible, qui a fait monter les prix, l'exigence des normes de fabrication, qui a également été montrée du doigt, et puis bien sûr, l'inflation qui est venue, dès la mi 2022, tout dérégler.

Elle a fait exploser le prix des matériaux et par ricochet elle a aussi désolvabilisé les Français, en éprouvant les budgets domestiques et en faisant monter les taux d'intérêt des crédits immobiliers.

L'État doit agir d'urgence pour que la production de logements reparte, qu'il s'agisse d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles, pour une raison essentielle : le parc existant ne peut seul répondre aux besoins.

La FPI tire la sonnette d'alarme depuis de nombreux mois, il est urgent d'entendre les professionnels.

Bref, la relance de la construction résidentielle n'a pas seulement une dimension économique et quantitative, évidemment majeure. Elle porte aussi un enjeu de société. Le logement est à cet égard un fer de lance, exemplaire et emblématique. Il est temps de le réaliser.

Excellente lecture !



Le Grand Thème

Le non-respect des normes parasismiques : une possible assimilation au désordre décennale

par Jeanne JAULIN,
Production Promotion



Le mois dernier, deux terribles séismes ont frappé la frontière turque et syrienne provoquant la mort de plus de 51 000 personnes. Le débat public s'est alors tourné vers les constructeurs dont les ouvrages se sont effondrés dès les premières secousses. Malgré l'instauration de normes parasismiques sur cette zone pourtant reconnue comme très active, celles-ci n'ont pas toujours été respectées, ne laissant aucune chance aux victimes piégées sous les gravats.

A l'image de la Turquie, la France et l'Europe se sont dotés de règles parasismiques dans l'objectif de rendre les bâtiments les plus résistants possible en cas de secousse. Qu'en est-il en France lorsque le non-respect de ces normes est décelé ? Constitue-t-il un sinistre avéré entrant dans le cadre de la responsabilité décennale ?

Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité pour lesquelles la prise en compte du risque sismique, dépend de la qualité de l'ouvrage.

Les ouvrages dits « à risque normal » sont classés en quatre catégories d'importance et visent les bâtiments de la vie courante (maisons individuelles, école, hôpitaux...) (C. envir., Art. R.563-3). Les ouvrages dits « à risque spécial » font l'objet d'une réglementation parasismique particulière et concernent les installations de type nucléaire, barrages, ponts etc. (C. envir., Art. R.563-6).

Le non-respect des normes parasismiques : une adaptation jurisprudentielle des critères classiques de la responsabilité décennale

Pour rappel, la garantie décennale est obligatoire dès lors que des travaux de construction, d'extension et de rénovation sur la structure d'un bâtiment sont entrepris. Elle est souscrite avant le démarrage des travaux et couvre les malfaçons non décelables à la réception du chantier.



En cas de sinistre, le constructeur est présumé responsable des désordres qui affectent la solidité de l'ouvrage, ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné (art. 1792 du code civil). Il en résulte que, pour engager la responsabilité décennale d'une entreprise, le dommage doit être certain et survenir dans un délai de 10 ans à compter de la réception des travaux.

Lorsque le non-respect des normes parasismiques est avéré, il apparaît donc que le demandeur ne puisse invoquer l'article 1792, car le sinistre en lui-même ne s'est pas encore réalisé puisqu'il n'y a pas de dommage mais seulement non-conformité.

Ce point a été tranché par la 3ème chambre de la Cour de cassation depuis 2005 : la garantie décennale s'applique, même en l'absence de désordre dès lors que la non-conformité, constitue un facteur avéré et certain de la perte de l'ouvrage.

« Mais attendu qu'ayant relevé que les défauts de conformité aux règlements parasismiques étaient multiples, portaient sur des éléments essentiels de la construction et constituaient un facteur d'ores et déjà avéré et certain de perte de l'ouvrage par séisme, la cour d'appel a pu en déduire que la garantie décennale était applicable » (Cass., Civ. 3ème, 25 Mai 2005, pourvoi n° 03-20247).

De même, la Cour de cassation dans un arrêt de 2009, confirmera sa position en déterminant que, constitue un dommage de nature à engager la responsabilité décennale, le non-respect des normes faisant courir un danger important aux personnes. Et ce, même s'il n'est pas certain que l'ouvrage périsse dans le délai de dix ans à compter de sa réception (Cass. Civ.3ème du 7 octobre 2009 n° 08-17620).

L'évolution de la jurisprudence facilitera la démonstration du désordre.

En effet, il était auparavant nécessaire de prouver notamment que ce non-respect portait sur les éléments essentiels de la construction, pouvait avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, et faisait courir un danger important aux personnes.

A partir de 2011, les juges du fond admettront que désormais, le non-respect de règles obligatoires constitue de facto un désordre de nature décennale dès lors que, si ce risque se produisait, le bâtiment serait perdu.

« *Le dommage résultant de cette non-conformité était un facteur certain de risque de perte par séisme de l'ouvrage et compromet donc sa solidité et le rend impropre à sa destination* » (Cass. Civ. 3ème, 11 mai 2011, n°11-713).



L'engagement de la responsabilité décennale : le respect de critères déjà connus

En application des conditions relatives à la responsabilité décennale, la Cour viendra rappeler que la non-conformité aux règles parasismiques doit remplir la condition de vice caché, ou être inconnue du maître d'ouvrage au moment de la réception (Cass., Civ. 3ème, 27 Janvier 2010, pourvoi n° 08-20938).

Autrement dit, le désordre, c'est-à-dire le non-respect des normes, ne doit pas être apparent à la réception du chantier. Nous avons ici, confirmation de l'appréciation habituelle du désordre engageant la responsabilité décennale.

Au demeurant, le non-respect des règles devra être apprécié à la lumière des règles en vigueur au jour de la délivrance du permis de construire. Vérification sera en effet faite de l'application de cette réglementation à la date du permis de construire.

« *Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les normes parasismiques n'avaient pas, à la date de la délivrance du permis de construire de caractère obligatoire, ce dont il résultait qu'elles n'entraient pas, en l'absence de stipulations contractuelles particulières, dans le domaine d'intervention de l'architecte, la cour d'appel qui n'a pas tirés les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé* » (Cass., Civ. 3ème, 1er Décembre 2010, pourvoi n° 09-15282).

La responsabilité décennale également admise dans le cadre des existants

Par son arrêt rendu le 19 septembre 2019, la 3ème chambre civile, retiendra que la responsabilité décennale du constructeur peut aussi trouver à s'appliquer dans le cadre de travaux sur existants. Ceux-ci, devront concerner des travaux de « *modifications importantes des structures des bâtiments existants* », dès lors le risque sismique serait avéré (Cass., Civ. 3ème, 19 Septembre 2019, n° 18-16986).

Dans cet arrêt, les juges du fond n'entreront pas dans un débat technique, à savoir celui du remplacement total ou partiel du plancher, mais trancheront sur le fait que, de manière générale, les normes parasismiques s'appliquent « *aux modifications importantes des structures des bâtiments existants* ».

Une responsabilité conséquente, désormais contrôlée par le principe de proportionnalité

L'irrespect de ces normes peut avoir pour conséquence une destruction totale de l'ouvrage, car, en effet, cette impropriété est jugée dangereuse. Elle contrevient aux règles primaires de sécurité en matière de construction mais fait aussi courir un risque très important aux personnes.

Toutefois, depuis la réforme du droit des contrats en 2016, la démolition/ reconstruction ne s'impose plus de fait. Les juges sont enclins à déterminer toutes les solutions qui s'offrent à eux pour choisir celle qui procurera la même sécurité pour un coût moins élevé afin de réparer le dommage de manière proportionnée.



Analyse

Une année fluctuante pour le marché du logement neuf : bilan et perspectives

par Jacques ROUSSELON,
Chargé de clientèle

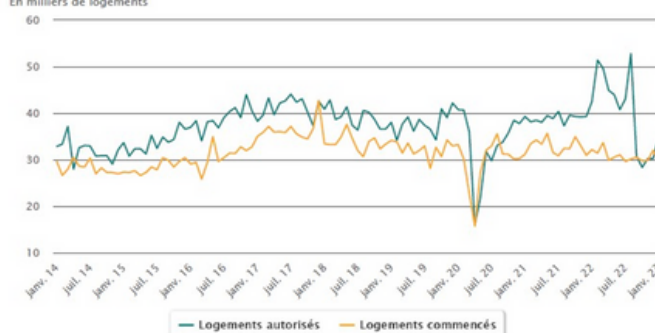


504 milliards d'euro, c'est l'ensemble des dépenses pour le logement en France, soit près de 22 % du PIB. 8 % du territoire français est artificialisé (bâtiments, parkings, routes, jardins, terrains de sports...). C'est dire la grande importance de ce secteur d'activité dans notre économie et l'esprit des français, et la place qu'il peut, voire doit encore prendre.

Une année 2022 contrastée

Si les chiffres du logement cumulés de 2022 sont relativement stables et positifs, ils sont peu représentatifs d'une année en dents de scie, qui a pu inquiéter nombre de dirigeants. Deux pics d'activité sont à signaler sur les permis accordés : en début d'année grâce à la RE2020 entrée en vigueur au 1er janvier 2022, puis, à l'été 2022, correspondant à la date limite de l'aide à la relance de la construction durable pour les logements collectifs. En revanche, de septembre à décembre, le nombre d'autorisations est revenu à son niveau le plus faible enregistré depuis 2014 (moins de 30 000 par mois), pour finir sur un total positif en 2022 de 487 700 (+4,5%).

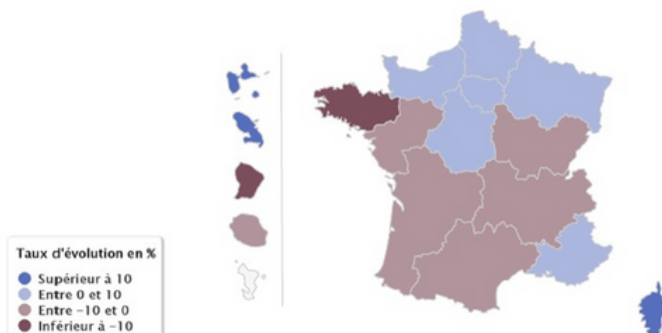
Nombre de logements autorisés et commencés au mois le mois (données CVS-CJO)
En milliers de logements



Source : SOES, SfrDév2, estimations à fin janvier 2023

Logements autorisés

(cumul des douze derniers mois en niveau et en évolution)



Dans le même temps, ce ne sont que 370 100 logements qui ont été mis en travaux en 2022, avec une baisse de -6,2% par rapport à 2021 et -4,6% par rapport à 2019, année de l'avant COVID.

Au niveau des chiffres par région, on constate aussi une forte disparité de l'activité et de son évolution en 2022, avec des régions en forte croissance comme l'Île de France (+8,7%), les Hauts-de-France (+7,4%) et la Normandie (+6,7%), au contraire de la Bretagne (-13,1%) et des Pays de la Loire (-7,2%) qui affichent une baisse conséquente.

Le marché de la Promotion Immobilière

Pour les promoteurs immobiliers en particulier (collectif et individuel groupé), l'année 2022 présente une forte croissance d'autorisations de construire avec 36 600 logements collectifs supplémentaires (+14,3%), et 5 000 logements individuels groupés en plus (+9,3%) par rapport à 2021.

La commercialisation des logements neufs accuse elle une forte baisse des réservations à -30,7%, avec une hausse conséquente des annulations (20,2% des réservations) certainement due au refus de prêts au regard de l'augmentation des taux (2,05% en décembre 2022) et du taux d'usure. Le prix de vente moyen augmente de +5,4% en France avec des hausses supérieures à 10% dans des villes comme Brest, Laval, Grenoble, Toulouse.

La conséquence de ces deux effets est une augmentation des stocks en cours, pour le troisième trimestre consécutif (111 400 logements).

Les perspectives du marché en 2023

Si l'inflation (indice BT01 + 5,76% en 2022) et les taux d'intérêts (approchant les 3% en mars 2023) continuent leur hausse, le mois de janvier 2023 est plutôt encourageant en terme d'autorisations de construire (+18,3% par rapport au dernier trimestre 2022) et un nombre de mise en chantiers stable.

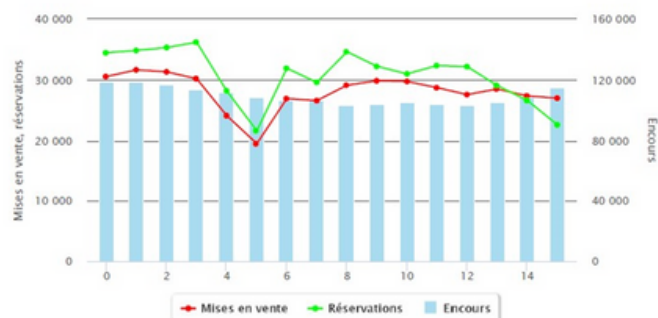
Les défaillances de grands constructeurs de maisons comme Géoxia ont confirmé un changement du modèle, avec une forte hausse du prix moyen et une capacité d'adaptation rapide indispensable dans un marché fluctuant. Mais cela ne signifie pas la fin du rêve français de propriété, avec une part de propriétaires en progression continue depuis 40 ans (58% en 2021), et 56,1% des résidences principales en maisons (79% pour les propriétaires occupants).

Les besoins en logements neufs sont estimés à 450 000 unités par an et restent sous alimentés par la construction de 370 000 logements par an, le marché de l'immobilier neuf reste donc porteur. Les meilleures perspectives des promoteurs pourraient être les villes moyennes, territoire « intermédiaire entre des métropoles en situation de saturation de la demande (et de concurrence pour les promoteurs), et une grande ruralité qui peut décourager par manque d'aménités (services, commerces, culture,...) » (source FPI). En France, 33,2% des logements se situent dans une agglomération de moins de 100 000 habitants (+2,6% de part en 20 ans, soit la plus forte hausse).

Le mot commun qui semble se dégager chez les acteurs de la construction comme chez les analystes pour 2023 est « incertitude ». Ce qui est certain, c'est que Bessé sera à vos côtés pour vous accompagner pendant cette année, et celles qui viennent, quel que soit le contexte que nous espérons profitable à la construction.

Commercialisation des logements neufs, données CVS-CJO

unité : logement



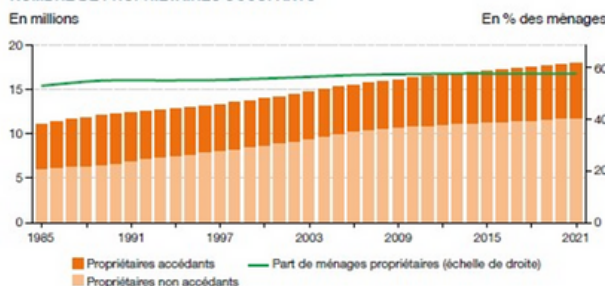
Source : SDES, ECLAV

Le marché de la Maison individuelle

Pour les constructeurs de maisons individuelles (hors individuel groupé), l'année 2022 présente une forte baisse d'autorisations de construire avec 20500 unités en moins (-15%). Après une année 2021 exceptionnelle à 157 400 maisons, on retrouve le niveau de 2019 avec 136 900 permis de construire en 2022. Malgré ces fortes variations, les mises en chantier sont presque stables à +1,1%, phénomène dû à la pénurie des matériaux et des artisans, ainsi qu'à des encours maîtrisés par les garants de livraison. Le délai moyen d'ouverture de chantier augmente en conséquence.

La baisse des contacts d'acquéreurs est constatée depuis le dernier trimestre 2021, et oscille entre -20 et -40% selon les sources. Ces contacts sont souvent reconnus comme plus qualitatifs.

NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



Champ : France entière.

Source : Insee, estimations annuelles du parc de logements 2021

Sources : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, INSEE, SDES, Sitadel2, FPI.

FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane DIALLO*,
Gestionnaire Sinistres Construction



REVIREMENT JURISPRUDENTIEL SUR LE POINT DE DEPART DU DELAI DE PRESCRIPTION DU RECOURS ENTRE CONSTRUCTEURS

C.Cass., Civ 3ème, 14.12.2022, n°21-21.305 bull

L'assignation au fond délivrée par le demandeur, et non plus l'assignation en référé-expertise, constitue le nouveau point de départ de la prescription.

Selon l'article 2224 du Code civil, le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant se prescrit par 5 ans à compter du jour où il a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Il était, jusqu'alors, fixé au jour où le constructeur était assigné en référé-expertise (Cass.3e civ.,16 janv. 2020). Cette règle oblige les constructeurs dans certains cas, à introduire un recours en garantie au fond contre d'autres intervenants avant même d'être assignés en paiement par le maître d'ouvrage, dans le seul but d'interrompre la prescription.

La multiplication de ces recours préventifs, qui nuit à une bonne administration de la justice, conduit la Cour de Cassation à modifier sa jurisprudence.

En l'espèce, un maître d'ouvrage public (OPH) confie la maîtrise d'œuvre et la réhabilitation d'un immeuble à un groupement qui sous-traite une partie des travaux. La réception a eu lieu le 2 novembre 2008. En 2011, se plaignant de désordres, le maître d'ouvrage obtient auprès du tribunal administratif, la désignation d'un expert judiciaire. Il assigne au fond les constructeurs, le 28 novembre 2014 et obtient la condamnation du maître d'oeuvre et des constructeurs.

Par acte du 6 mars 2018, le maître d'œuvre assigne son sous-traitant en garantie.

La Cour d'appel déclare irrecevables les demandes du maître d'œuvre comme étant prescrites, en retenant comme point de départ de la prescription l'assignation en référé-expertise de 2011.

La Cour de cassation censure le raisonnement de la Cour d'appel en opérant par là-même, un **revirement de jurisprudence et unifie sa position avec celle du Conseil d'Etat** (CE, 10 fév.2017, n°39-1722). Elle juge donc que le point de départ du délai de prescription de 5 ans s'appliquant dans le cadre des recours entre constructeurs est désormais l'assignation au fond délivrée à la requête du demandeur.

Toutefois, il convient de préciser que ce revirement ne s'applique pas si l'assignation en référé-expertise s'accompagne d'une demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision.

Dans ce cas, elle constituera toujours le point de départ de la prescription de l'action entre constructeurs.



EN BREF...

Garantie décennale – C. Cass.,3e civ., 2 mars 2022, n°21-10.753, – Charge de la preuve du caractère non apparent d'un vice à la construction

Par cet arrêt de la 3e chambre civile, la Cour de cassation rappelle que le maître d'ouvrage supporte la charge de la preuve du caractère apparent ou non d'une non-conformité n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception de l'ouvrage.

Domages-ouvrage : C. Cass.,3e civ.,14 décembre 2022. n° 21-19.544- L'assureur doit préfinancer une réparation mettant fin aux désordres.

L'assureur dommages-ouvrage engage sa responsabilité contractuelle en ne préfinançant pas une réparation efficace et pérenne de nature à mettre fin aux désordres.

Garantie décennale et usufruit: C. Cass.,3e., civ, 16 novembre 2022 n°21-23.505

L'usufruitier d'un immeuble n'étant pas le propriétaire, il ne peut donc pas agir sur le fondement de la garantie décennale. Il peut en revanche invoquer la responsabilité contractuelle à l'encontre de l'entrepreneur qui aurait mal exécuté les travaux qu'il a commandés.



RÉGLEMENTATION TECHNIQUE

EN BREF

par Jacques ROUSSELON,
Chargé de clientèle



Ordonnance du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

En lien avec notre dernier numéro (voir Be Constructive n°8 décembre 2022) et l'article que nous vous avons proposé sur l'ordonnance du 29 juillet 2022 concernant les nouvelles attestations à fournir à l'achèvement des travaux au 1er janvier 2024, une ordonnance rendue le 8 février 2023 est venue rajouter un alinéa supplémentaire à l'article L. 132-8 du code de la construction et de l'habitation.

Ce texte impose désormais que l'attestation du respect des règles de prévention des risques sismiques (grand thème de notre numéro) soit dorénavant annexée à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un bien immobilier.

Cette attestation restera annexée au titre de propriété du bien et en suivra les différentes mutations.

Circulaire n°44/2022 de FRANCE ASSUREURS - Recommandation relative à la définition de la technique courante

Le 16 novembre 2022, France Assureurs, Fédération réunissant l'ensemble des assureurs et réassureurs opérant en France, a rédigé une circulaire visant à actualiser la définition de la technique courante telle qu'elle apparaît dans les contrats d'assurance construction depuis 2010.

Cette nouvelle définition entend tenir compte des évolutions du marché notamment.

Aussi, à compter du 1er janvier 2023, les assureurs ont suivi cette recommandation et intégré dans les nouveaux contrats d'assurance la définition suivante des techniques courantes :

Pour des travaux de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN), à des règles professionnelles acceptées par la C2P ou à des recommandations professionnelles acceptées par la C2P.

Pour des procédés ou produits faisant l'objet, au jour de la passation du marché, d'une Evaluation Technique Européenne (ETE,) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DIA), ou d'un Avis Technique (À tec), valides et non mis en observation par la C2P.

Pour des procédés ou produits faisant l'objet, au plus tard le jour de la réception (au sens de l'article 1792-6 du code civil), d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (Àtex,) avec avis favorable.

Les règles professionnelles acceptées par la C2P (commission prévention produits mis en oeuvre par l'Agence Qualité Construction), les recommandations professionnelles acceptées par la C2P et les procédés ou produits mis en observation par la C2P sont consultables sur le site de l'Agence Qualité Construction (www.qualiteconstruction.com).

On peut regretter que cette nouvelle définition ne fasse pas allusion au réemploi des matériaux, sujet délicat et clivant chez les assureurs.

Restent par ailleurs à actualiser les contrats en cours ...



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 66222 - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1^{bis} du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - www.oriass.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr