



Bâtiment Europa à Bruxelles - La façade rue de la Loi présente un patchwork de vieux châssis en bois - Architecte : Philippe SAMYN and partners

ASSURANCE CONSTRUCTION ET RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX

Le réemploi de matériaux est consacré par plusieurs textes récents qui démontrent, s'il en était besoin, son absolue nécessité pour diminuer l'impact environnemental des travaux de construction. Le secteur du BTP doit s'inscrire, comme bien d'autres, dans l'économie circulaire, c'est-à-dire dépasser le « modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter » (article L. 110-1-1 du Code de l'environnement).

Ainsi, dans certaines opérations de bâtiment, un diagnostic relatif à la gestion des déchets que la démolition ou la réhabilitation est susceptible de produire est désormais obligatoire, et ceci afin de favoriser une déconstruction sélective et de prioriser le réemploi de matériaux (article L. 111-10-4 CCH, introduit par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021). De même, l'article L. 228-4 du Code de l'environnement dispose que la commande publique doit veiller, dans le domaine de la construction ou de la rénovation de bâtiments, au recours à des matériaux de réemploi ou issus des ressources renouvelables.

Rappelons que le réemploi de

matériaux est défini par l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement comme toute opération par laquelle des substances, matières ou produits **qui ne sont pas des déchets** sont utilisés de nouveau **pour un usage identique** à celui pour lequel ils avaient été conçus.

L'utilisation de matériaux ou éléments avec le même usage et l'absence de production de déchets sont donc essentielles pour caractériser le réemploi et permettent de le distinguer de la simple réutilisation, cette dernière étant définie par le même texte comme « toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau ».

DES FREINS ASSURANTIELS

Malgré la forte incitation des pouvoirs publics, le réemploi de matériaux reste encore aujourd'hui soumis, en raison de certaines pratiques du marché, à des freins assurantiels.

Certes, on trouvera aisément des déclarations émanant des principaux acteurs du marché pour afficher leur volonté de principe d'accompagner la mise en

place d'une économie circulaire (politique RSE oblige) et de délivrer des garanties « adaptées » en cas de réemploi de matériaux.

Mais la réalité du marché de l'assurance construction apparaît assez éloignée de ces déclarations rassurantes. Plusieurs opérateurs, précisent en effet – et c'est là que se trouve le piège – que la garantie délivrée à l'occasion d'un chantier comportant réemploi de matériaux suppose une déclaration de l'assuré et un accord au cas par cas de leur part.

QUE PEUT-ON EN PENSER ?

Dans les contrats qui sont souscrits par l'assureur chantier par chantier et sur la base d'une analyse spécifique des caractéristiques de l'opération, ce qui est le cas général en dommages-ouvrage (DO), l'obligation de déclarer un éventuel réemploi de matériaux pourrait sur le principe se comprendre. Il appartient en effet à l'assureur de choisir, au vu des éléments qui lui sont communiqués, les opérations qu'il souhaite couvrir et les conditions qu'il entend proposer. Rien ne semble donc empêcher qu'une question précise soit contenue dans le questionnaire à complé-

SOMMAIRE

PAGE 1

ASSURANCE
CONSTRUCTION ET
RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX

PAGE 2

L'INDEMNISATION DES
VICTIMES DE CBL & CO
UN ÉLARGISSEMENT TRÈS
LIMITÉ DU RÔLE DU FONDS
DE GARANTIE

PAGE 3

ASSUREURS EN LPS
UNE MEILLEURE
COORDINATION ENTRE LES
AUTORITÉS DE TUTELLE

VEILLE
JURISPRUDENTIELLE

PAGE 4

INTERVIEW
TWIN PROMOTION

ter par l'assuré et c'est en pratique souvent le cas. Une remarque à ce sujet : en vertu d'une jurisprudence très ferme, les sanctions attachées à une éventuelle fausse déclaration de l'assuré ne peuvent être appliquées par l'assureur que dans la mesure où il établit que lesdites déclarations « procèdent de réponses précises » à des questions qu'il a posées (Cass. Chambre mixte, 7 février 2014, n°12-85107).

Toutefois, le maître d'ouvrage est souvent, au moment de la souscription de la DO, dans l'impossibilité de répondre à la question de savoir si des matériaux de réemploi vont être utilisés. En particulier lorsque le réemploi porte sur des matériaux de second œuvre, le choix sera généralement effectué postérieurement à la souscription de la DO.

Dans les contrats à abonnement, qui ont vocation à garantir un ensemble d'activités, ce qui est le cas notamment des contrats d'assurance décennale des constructeurs, la difficulté est encore plus grande. On met-

tra naturellement de côté les contrats d'assurance qui ont vocation à couvrir des missions dont l'objet est le réemploi lui-même : diagnostic ou mission spécifique d'un contrôleur technique à l'occasion de la déconstruction par exemple. Mais dans les autres cas, la prétendue obligation d'une déclaration préalable doit, à notre sens, être fermement combattue : elle est à la fois dangereuse en pratique et contestable en droit.

Dangereuse en pratique, et plus généralement inopportune sur un plan économique, dans la mesure où un acteur à l'acte de construire, qu'il soit architecte, bureau d'études ou entrepreneur, lorsqu'il bénéficie d'un contrat annuel couvrant ses activités, n'a pas vocation à effectuer des déclarations spécifiques préalables à ses différentes interventions, sauf si bien entendu ces dernières sortent du cadre fixé contractuellement : ainsi d'une prestation différente de celle qui fait l'objet du contrat d'assurance ou d'une intervention sur un chantier en dehors de l'étendue

géographique de la police.

Le réemploi de matériaux, dont on a souligné qu'il avait vocation à se généraliser, ne peut -et ne doit évidemment pas- être assimilé à de telles hypothèses.

Concrètement, pour l'assuré, le risque est double : d'une part celui d'un oubli, donc d'une possible contestation en cas de sinistre, d'autre part et à l'inverse, en cas de déclaration préalable, celui d'être exposé à une surprime ou tout simplement à un refus de couverture de l'assureur.

La prétendue obligation de déclarer le réemploi de matériaux est également tout à fait **contestable en droit**. Rappelons qu'en vertu de l'article L. 243-8 du code des assurances, « tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types ». Au moins sur le terrain de l'assurance décennale obligatoire, aucune exclusion ou déchéance en cas de réemploi de matériaux

ne devrait donc pouvoir être invoquée par l'assureur.

Certes, la très grande majorité des contrats délivrés sur le marché contiennent aujourd'hui une clause qui stipule que la garantie est limitée aux seules techniques dites courantes et certains assureurs menacent de s'y référer. Mais :

- il est totalement contestable, à notre sens, de qualifier le réemploi de matériaux de technique non courante (TNC)
- en tout état de cause, la Cour de cassation a eu l'occasion de juger que la limitation de la garantie obligatoire aux travaux dits de technique courante « fait échec aux règles d'ordre public du code des assurances et doit, par suite, être réputée non écrite » (Civ. 3, 19 juillet 2007, n° 06-14980).

Il faut donc espérer une évolution de la position des assureurs à ce sujet. ■

L'INDEMNISATION DES VICTIMES DE CBL & CO

UN ÉLARGISSEMENT TRÈS LIMITÉ DU RÔLE DU FONDS DE GARANTIE

La loi de finances pour 2022 a été adoptée le 30 décembre 2021 (loi n°2021-1900) et prévoit, en son article 159, une extension de la mission de défaillance du Fonds de Garantie des Assurances Obligatoires (FGAO). Rappelons que ce fonds a vocation à couvrir, au profit des personnes physiques agissant en dehors d'un cadre professionnel, les conséquences de la défaillance d'une compagnie d'assurance ayant délivré une garantie obligatoire.

Plus précisément, depuis la réforme opérée par l'ordonnance du 27 novembre 2017, l'intervention du Fonds, qui s'effectue au titre des seules assurances automobile et dommages-ouvrage, a été étendue à l'hypothèse d'une

défaillance d'un assureur opérant depuis un autre État européen dans le cadre de la liberté de prestation de services (LPS). De manière fort regrettable, l'ordonnance du 2017 avait néanmoins **exclu du champ d'application** de la nouvelle mission du Fonds les contrats **souscrits avant le 1er juillet 2018**.

Autant dire que, au regard de la situation dramatique provoquée dans le monde de la construction par la défaillance de plusieurs assureurs importants, notamment CBL (Irlande), Alpha (Danemark), ou encore Elite (Gibraltar), les pouvoirs publics avaient incontestablement visé à côté de la cible ! Les contrats DO délivrés par les assureurs précités, dont les garan-

ties doivent encore jouer pendant de longues années, ont tous été souscrits avant le 1er juillet 2018.

C'est à cette situation quelque peu ubuesque que veut remédier la loi de finances pour 2022, en affirmant que l'intervention du Fonds concernera les **contrats en vigueur le 1er juillet 2018**.

On peut évidemment s'en réjouir, même s'il reste que la protection apportée par le Fonds se limite aux seules personnes physiques agissant en dehors du cadre professionnel et qu'elle est tronquée dans sa durée (désordres qui surviennent « avant la fin de validité de la police d'assurances définie par le droit applicable »). Sans même évoquer les contraintes liées à la néces-

saire déclaration au liquidateur désigné dans le pays d'origine de l'assureur !

Reste donc à souhaiter une réforme nettement plus large et plus ambitieuse, dont le projet est actuellement porté par Planète CSCA (propositions pour le quinquennat 2022-2027, p. 15). A la fois logique et soutenable financièrement, cette réforme aurait pour objet de renforcer la protection offerte par le Fonds et de l'étendre, **notamment aux artisans et PME**, en qualité d'assujettis à l'assurance de responsabilité décennale obligatoire.

Sur les assureurs défaillants et les modalités de saisine du FGAO : abe-infoservice.fr (rubrique assurance construction). ■

ASSUREURS EN LPS

UNE MEILLEURE COORDINATION ENTRE LES AUTORITÉS DE TUTELLE

Également sur le thème de l'exercice de la liberté de prestation de services (LPS) par les assureurs, une loi du 8 octobre 2021 (loi n°2021-1308, article 42) a tiré des enseignements de la crise constatée et a mis en place des mesures tendant à prévenir de nouvelles défaillances.

Rappelons en effet que les assureurs opérant en France depuis un autre État membre de l'Union européenne sont soumis **au seul contrôle de l'autorité de tutelle de leur État d'origine**, non à celui de l'État d'accueil, en l'occurrence la

France. La fragmentation des marchés nationaux et la difficulté pour un superviseur étranger d'appréhender la spécificité du modèle français d'assurance construction expliquent largement **l'impressionnante série de défaillances** observée. L'objet de la loi du 8 octobre 2021 est donc logiquement de permettre une meilleure coordination entre les autorités de tutelle européennes et favoriser une convergence dans les pratiques de supervision.

Une large partie du texte concerne l'activité des entreprises d'assurance contrôlées

en France par l'ACPR lorsqu'elles exercent en liberté d'établissement (LE) ou en liberté de prestation de services (LPS) dans un autre État européen (passeport sortant et non passeport entrant), mais la France espère avec cette loi donner l'exemple en faisant le premier pas concret vers **une coopération des autorités de tutelle**.

Même s'il est particulièrement tardif, puisque l'absence de coordination entre les autorités de contrôle au sein du Marché Unique et les dangers qui en résultent ont été dénoncés par de nombreux observateurs

et depuis longtemps (voir par exemple Elios 2, 2006), ce pas vers une meilleure communication entre superviseurs mérite d'être salué. Espérons qu'il évitera de nouveaux scénarios catastrophes ! ■



VEILLE JURISPRUDENTIELLE

QUELQUES ARRÊTS INTÉRESSANTS RENDUS AU COURS DES DERNIERS MOIS :

- Sur l'éventuelle responsabilité de l'assureur dommages-ouvrage qui ne respecte pas les délais légaux pour présenter une offre d'indemnité à l'assuré, la réaffirmation du caractère limitatif des sanctions prévues par les clauses-types, alors même que le refus de l'assureur de prendre en charge les travaux de réparation avait été jugé, en l'espèce, fautif : l'assureur DO « ne peut être condamné, en raison de son refus de prendre en charge les travaux de reprise des désordres affectant l'ouvrage, à supporter le préjudice immatériel subi par le maître d'ouvrage » (Civ. 3, 19 janvier 2022, pourvois n°20-17697 et 20-17758).
- Sur les condamnations in solidum, un arrêt novateur qui, en présence d'une clause d'un contrat passé par un architecte prévoyant que ce dernier ne pourrait être « tenu responsable, ni solidairement, ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants », retient qu'une telle clause ne permet pas de limiter la responsabilité de l'architecte « tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant in solidum avec d'autres constructeurs ». La cour d'appel avait jugé en l'espèce que la faute de l'architecte avait concouru à la réalisation de l'entier dommage (Civ. 3, 19 janvier 2022, n° de pourvoi 20-15376).
- Sur le secteur d'activité déclaré, un arrêt inédit (et à notre sens très contestable) qui accepte le refus de garantie opposé par un assureur à un entrepreneur, alors même que l'activité « charpente et structure en bois » correspondait bien à celle qui avait été réalisée, au seul motif qu'une rubrique des qualifications Qualibat (« fourniture et pose de bâtiment à ossature bois ») n'était pas mentionnée dans le contrat d'assurance (Civ. 3, 2 février 2022, n°21-11843).
- Sur le même sujet, mais plus classiquement, un arrêt qui valide la clause contenue dans le contrat d'une entreprise de réalisation de travaux selon laquelle l'activité de constructeur de maisons individuelles n'était pas garantie : l'assureur, « qui déniait sa garantie au titre de l'activité déclarée, invoquait non une clause d'exclusion de garantie, mais un cas de non-assurance » (Civ. 3, 2 mars 2022, pourvoi n°21-12096).
- Enfin, sur la définition des existants relevant des obligations d'assurance en vertu de l'art. L. 243-1-1 du code des assurances, ce qui suppose que ces existants soient totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et en deviennent techniquement indivisibles, une précision importante qui n'avait pas encore été apportée par la jurisprudence : « un enduit de façade n'est pas techniquement indivisible de l'ouvrage existant sur lequel il est posé » (Civ. 3, 16 février 2022, n°20-20988). ■

INTERVIEW

TWIN PROMOTION



VOUS ÊTES LE DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DU GROUPE TWIN PROMOTION, POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER LES ACTIVITÉS DE VOTRE ENTREPRISE EN QUELQUES MOTS ?

Initialement en Belgique, nous avons inscrit notre développement en France et historiquement sur le littoral des Hauts de France dans l'immobilier « plaisir ».

Je m'explique : nous recherchons des terrains ayant un intérêt particulier, pour exemple bord de mer, vue remarquable, lieu touristique ou ayant un patrimoine racontant une histoire.

En effet, nous avons un savoir-faire dans l'investissement, la conception, la construction, mais aussi la gestion d'établissements touristiques ou hôteliers.

Ainsi nous disposons d'une filiale, EVANCY, spécialisée dans l'exploitation des centres de vacances, résidences de tourisme et apart-hôtel city mais aussi en franchise d'hôtels.

Actuellement, nous avons en cours de construction un hôtel Holiday express de 100 chambres à Bailly Romainvilliers à proximité d'EURODISNEY.

Depuis, nous avons élargi notre périmètre de compétence en construisant et en gérant des silos de parkings sur la métropole Lilloise.

A ce jour, nous sommes présents dans les Hauts de France, l'IDF Sud et le Sud Est autour du bassin méditerranéen.

Nous avons des projets en cours à Salernes (Var), Camiers st Cécile (62), Lille Eurasanté (59), Saint Valéry sur somme (80)...

VOUS AVEZ CONNU LA CRISE SANITAIRE COMME TOUTES LES ENTREPRISES DU TERRITOIRE, QUEL IMPACT LA CRISE A-T-ELLE EU SUR LE DÉVELOPPEMENT DE VOS ACTIVITÉS ?

La crise nous a obligé à gérer quotidiennement l'organisation des collaborateurs entre le stop and go afin de les garder dans un esprit positif mais aussi de profiter de la période de confinement pour remettre en question toutes nos procédures internes et études de dossiers sans jamais remettre en question le développement.

Sur la vente de biens immobiliers, nous avons adapté les typologies de logements avec grande ouverture, pièce complémentaire pour le télétravail, espace extérieur...

Durant l'année 2021, nous avons connu une forte demande sur nos biens et lancement commerciaux sur le littoral et à proximité des réseaux de transport commun.

La région Sud Alpes Côte d'azur a subi plus négativement cette

période par la suppression de nombreux vols domestiques et internationaux, donc difficulté des prospects à envisager un retour à la normale du marché.

NOUS VIVONS UNE NOUVELLE CRISE TRAGIQUE AVEC LA GUERRE EN UKRAINE QUI A POUR CONSÉQUENCE DIRECTE LA HAUSSE DU PRIX DES MATÉRIAUX. COMMENT ABORDEZ-VOUS CES NOUVELLES CONTRAINTES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE VOTRE GROUPE ?

Comme tous les acteurs de l'immobilier, nous sommes confrontés depuis le début d'année à plusieurs défis, par capillarité des événements tragiques récents et de la sortie inflationnaire du covid qui se traduit par la rareté de certains matériaux (ex les tuiles : pas de prix fixe, ni de stock, ni de délai de livraison) mais également l'explosion des coûts.

Nous avons adapté nos grilles de vente dans un premier temps mais actuellement, nous ne pouvons répercuter la totalité des hausses, ce qui nous contraint à reporter des mises en chantier, en espérant que ce sujet redevienne raisonnable, il y a une grande part de spéculation.

Autres sujets d'inflation, la carence de foncier, la frilosité des élus pour la construction et les aléas des recours souvent abusifs...

La tendance naturelle serait de gagner en dimension et naturellement d'aller vers une évolution exponentielle de la rénovation.

Comme chaque crise est accélératrice d'innovation, nous revoyons notre mode de construction plus économique, plus écologique et l'utilisation de la domotique.

LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX EST-IL UN SUJET D'ACTUALITÉ DANS VOTRE ENTREPRISE ET PLUS LARGEMENT POUVEZ-VOUS NOUS PARTAGER VOTRE EXPÉRIENCE SUR CETTE INNOVATION ?

Oui le réemploi des matériaux est un sujet d'actualité dans notre entreprise, depuis plusieurs années, nous construisons des projets d'ensemble avec du concassage des bâtiments existants pour une utilisation en fonds de forme de voirie, gestion des terres et des matériaux sur site pour éviter les transports, suivi par des écologues pour l'aménagement paysager et utilisation d'essences locales, plan altimétrique pour dessin des écoulements en eaux pluviales et récupération.

Nous utilisons également des panneaux solaires pour la fabrication d'eau chaude et nous réalisons l'isolation de nos opérations par des produits naturels.

Dans la gestion d'exploitation, nous veillons à passer par le circuit court et les entreprises artisanales et locales (nettoyant, hygiène).

POURQUOI AVOIR CHOISI LE GROUPE CEA COMME PARTENAIRE EN ASSURANCES ?

Parmi les raisons qui expliquent ce choix, l'implantation de notre courtier des deux côtés de la frontière et sa connaissance des deux marchés est un élément important. Même si les réglementations sont différentes en Belgique et en France, notre activité et les garanties que nous souhaitons mettre en place sont fondamentalement les mêmes. Il est donc confortable pour nous de bénéficier d'un interlocuteur unique pour nous accompagner dans tous nos projets. ■

Lionel Vandecasteele

Directeur de développement du Groupe Twin Promotion