

REVUE DE DROIT IMMOBILIER

42^e année - mensuelle - N° 6 - JUIN 2020 - pages 273 à 344

563666

RDI**URBANISME - CONSTRUCTION**

Version numérique incluse*

**ARTICLE**

Le « verdissement » de notre droit positif et ses incidences en matière de responsabilité et d'assurance construction

par Pascal Dessuet

280

**CHRONIQUES****EXPROPRIATION ET PREEMPTION**

CEDH : non paiement de l'indemnité et droit pour chacun au respect de ses biens

par René Hostiou

292

HABITAT SOCIAL

Exemption de quotas de logements sociaux : les communes à la merci du Premier ministre ?

par Alice Fuchs-Cessot

303

PÉNAL DE LA CONSTRUCTION

Le cumul d'infractions d'urbanisme : constance et inconstance de la Cour de cassation

par Camille de Jacobet de Nombel

307

RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Sanction de l'inobservation des règles de l'art par le maître d'œuvre

par Hélène Hoepffner

313

Point de départ de la prescription biennale du recours contre l'assureur dommages-ouvrage, avant réception et en cas de procédure collective du constructeur

par David Noguéro

318

Rappel de la charge de la preuve du préfinancement efficace en assurance dommages-ouvrage

par David Noguéro

322

URBANISME

Loi littoral : première application de la notion de « secteurs déjà urbanisés »

par Pierre Soler-Couteaux

332

DALLOZ

Imprimé par PASCAL DESSUET (pascal.dessuet@aon.com) Tous droits réservés

ARTICLES

Le « verdissement » de notre droit positif et ses incidences en matière de responsabilité et d'assurance construction

par Pascal Dessuet

Professeur à l'ICH – Charge d'enseignements aux universités de Paris Est Creteil (Paris XII) et de Paris Sorbonne (Paris I) – AON France Directeur délégué Construction et immobilier

Depuis le début des travaux du Grenelle de l'environnement en 2008, le développement durable s'est trouvé peu à peu érigé au rang de valeur sociétale majeure conduisant notamment dans le domaine du bâtiment au concept d'immeuble « éco-responsable ».

Dans cette perspective, notre droit s'est enrichi peu à peu d'un corpus de réglementations impératives applicables à la construction dont la dernière en date est la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Le « verdissement » de la réglementation applicable en matière de construction

Depuis 2010, nous assistons à un développement foisonnant de la réglementation applicable à la construction mêlant souvent affirmation de grands principes et dispositions impératives, le tout dispersé dans différents codes (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code civil, code de l'urbanisme) et malheureusement pas toujours en parfaite cohérence les uns avec les autres et avec une portée pratique suspendue à une multitude de décrets et d'arrêtés dont la publication s'étend sur plusieurs années, souvent ralentie par le déchaînement de lobbies divers et variés, dont le moins que l'on puisse dire est que la finalité, par-delà les discours de circonstance, est assez éloignée de l'intérêt général et de la protection de la planète.

Depuis une dizaine d'années, nous assistons à une multiplication des textes dont l'objet est d'amener le secteur de la construction à contribuer plus largement à l'effort national en matière de développement durable. Outre que leur cohérence n'apparaît pas nécessairement à première lecture, la question s'est posée et va se poser plus encore demain, de leur incidence tant sur les régimes de responsabilité applicable que sur le fonctionnement des polices d'assurance.

Il conviendra de rendre compte dans une première partie de cette construction législative et réglementaire, pour ensuite dans un second temps en envisager les effets dans le fonctionnement des régimes juridiques applicables à la responsabilité des constructeurs et à l'assurance construction obligatoire.

On pourrait ainsi synthétiser cette inflation législative en regroupant les textes par code et par ordre chronologique.

Le code de la construction et de l'habitation

La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (parfois appelée loi ENE)

Cette loi avait pour vocation de mettre en œuvre les principes dégagés lors des travaux dits du Grenelle de l'environnement.

N° 6 - Juin 2020



Responsabilité et assurance des constructeurs

Elle crée en son article 1^{er} l'article L. 113-9 du code de la construction et de l'habitation introduisant le concept de performance énergétique et de performance environnementale, mais elle ne développe en réalité que la performance énergétique précisée ensuite par toute une série de décrets et d'arrêtés qui aboutissent à la définition d'un niveau de performance énergétique dit « conventionnel », les fameux 50 kWh par m² et par an qui devait en principe être respecté par tous les types de constructions neuves avec néanmoins quelques nuances en matière d'habitation.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Dans ses dispositions figurant à l'article 14 modifiant le code de la construction et de l'habitation, elle est venue modifier l'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, elle développe un embryon de définition de la « performance environnementale » : « *Un décret en Conseil d'État détermine :*

1^o Les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard du stockage de carbone dans les matériaux.

L'immeuble « éco-responsable » était jusqu'alors l'immeuble qui respecte la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Avec ces premières dispositions, on s'achemine peu à peu vers une réglementation environnementale, la future « RE 2020 », intégrant le concept de « bas carbone ».

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, « Elan » – est venue modifier à nouveau l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation pour introduire notamment les exigences en matière de construction « bas carbone »

Dans ses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation et notamment à l'article 181, la loi Elan est venue préciser ce qu'il fallait entendre par performance environnementale.

Il dispose désormais que « les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur.

Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone

par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation de matériaux issus du recyclage, de recours aux énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ».

Un décret en Conseil d'Etat détermine (à paraître) : — pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, leurs caractéristiques et leur performance énergétiques et environnementales, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition : — à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ; — les exigences en matière de qualité de l'air intérieur des bâtiments ; — les exigences en matière de recours à des matériaux issus des ressources renouvelables ou d'incorporation de matériaux issus du recyclage.

L'intégration du « bas carbone » suppose ainsi notamment, mais pas seulement, le recours à l'économie circulaire et à un concept tout nouveau qui est celui de l'immeuble entendu comme un gisement de matériaux recyclables et à l'utilisation dans les constructions neuves de matériaux de remplacement, c'est-à-dire l'utilisation de matériaux réemployés en lieu et place de matériaux bénéficiant d'un marquage CE ou conformes aux normes françaises.

Pour répondre à la future réglementation environnementale, les bâtiments devront donc respecter un socle minimal « énergie » et « carbone » et atteindre une performance supérieure sur le critère « énergie » ou « carbone » ou sur les deux. La RE 2020 sera en fait la combinaison d'un critère de performance énergétique et d'un critère bas carbone (E+C-).

L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 dite ordonnance Essoc II issue de la loi pour un État au service d'une société de confiance (Essoc) procède à une refonte complète de l'ensemble des règlements de la construction dont ceux concernant la performance environnementale qu'elle intègre dans un titre VII.

Elle supprime donc à compter du 1^{er} juillet 2021 l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation pour le remplacer par

Ord. n° 2020-71, 29 janv. 2020, relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation, JO 31 janv.

281

Responsabilité et assurance des constructeurs

les articles L. 171-1 à L. 172-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Titre VII : performance énergétique et environnementale

Chapitre I : objectifs généraux de performance énergétique et environnementale (art. L. 171-1 à L. 171-3) ».

Article L. 171-1

L'article L. 171-1 du code de la construction et de l'habitation reprend les principes généraux : « La construction et la rénovation de bâtiments contribuent à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique fixés à l'article L. 100-4 du code de l'énergie.

Elles limitent les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique sur leur cycle de vie, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans préjudicier au respect des objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique. Le respect de ces objectifs tient compte du confort d'usage ainsi que de la qualité sanitaire mentionnés au titre V ».

L'article L. 171-1 fixe ensuite les résultats minimaux à atteindre par renvoi à un décret à paraître : « Pour la construction et la rénovation de bâtiments, un décret en Conseil d'Etat fixe les résultats minimaux :

1° De performance énergétique pour des conditions de fonctionnement définies, évaluée en tenant compte du recours aux énergies renouvelables au sens de l'article L. 111-1 ; [...]

3° De performance environnementale, évaluée notamment :

- au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau et de la production de déchets liées à la fabrication des composants des bâtiments, à leur édification, leur entretien, leur rénovation et leur démolition,*
- ainsi que du recours à des matériaux issus de ressources renouvelables et de l'incorporation de matériaux issus du recyclage.*

Ces résultats minimaux sont fixés selon les catégories de bâtiments construits et, en cas de rénovation, selon la nature et l'importance des travaux ».

La loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire modifiant le code de la construction et de l'habitation

Ce texte organise en son article 51 la procédure de tri des matériaux issus d'une démolition,

première démarche indispensable pour la mise en œuvre de dispositifs liés à l'économie circulaire sans toutefois prévoir de sanctions en cas de non-respect.

Article 51 : « La section 4 du chapitre I^e du titre I^e du livre I^e du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1^e L'article L. 111-10-4 est ainsi rédigé :

" Art. L. 111-10-4 – Lors de travaux de démolition ou réhabilitation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux. Ce diagnostic fournit les informations nécessaires relatives aux produits, matériaux et déchets en vue, en priorité, de leur réemploi ou, à défaut, de leur valorisation, en indiquant les filières de recyclage recommandées et en préconisant les analyses complémentaires permettant de s'assurer du caractère réutilisable de ces produits et matériaux. Il comprend des orientations visant à assurer la traçabilité de ces produits, matériaux et déchets. En cas d'impossibilité de réemploi ou de valorisation, le diagnostic précise les modalités d'élimination des déchets. [...] ».

Le code de l'environnement

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Dans ses dispositions modifiant le code de l'environnement (article 70, la loi est venue apporter des précisions en matière d'économie circulaire), celle-ci étant une composante de la performance environnementale.

Article L. 110-1-1 du code l'environnement : « La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets [...] ».

Article L. 541-1 du code l'environnement : « II. – Les dispositions du présent chapitre et de l'article L. 125-1 ont pour objet :

1^e En priorité, de prévenir et de réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la conception, la fabrication et

Responsabilité et assurance des constructeurs

la distribution des substances et produits et en favorisant le réemploi, ainsi que de diminuer les incidences globales de l'utilisation des ressources et d'améliorer l'efficacité de leur utilisation ;

2° De mettre en œuvre une hiérarchie des modes de traitement des déchets consistant à privilégier, dans l'ordre :

- a) La préparation en vue de la réutilisation ;*
- b) Le recyclage ;*
- c) Toute autre valorisation, notamment la valorisation énergétique ;*

7° De contribuer à la transition vers une économie circulaire ».

La loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

Elle a permis de donner une réelle opérationnalité à la pratique de réemploi en énonçant que les éléments réemployés perdraient leur statut de déchet, ce qui permet de contourner la législation sur les déchets et surtout d'éviter de procéder à des travaux de construction avec des éléments qui ont le statut de déchet.

Article 54 : « Après l'article L. 541-4-3 du code de l'environnement, il est inséré un article L. 541-4-4 ainsi rédigé :

"Art. L. 541-4-4 – Dans le cadre d'un chantier de réhabilitation ou de démolition de bâtiment, si un tri des matériaux, équipements ou produits de construction est effectué par un opérateur qui a la faculté de contrôler les produits et équipements pouvant être réemployés, les produits et équipements destinés au réemploi ne prennent pas le statut de déchet" ».

Le code de l'urbanisme

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, article 47

À côté de la réglementation applicable à la construction, les dispositions applicables en matière d'urbanisme sont devenues prescriptives en matière environnementale afin d'imposer pour certaines catégories de bâtiments l'installation de procédés de production d'énergie renouvelable ou de système de végétalisation.

Article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne

peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II. – Les obligations prévues au présent article s'appliquent, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, aux nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

III. – Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées ».

Le code civil

Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Elle crée la notion de préjudice écologique : « I. – Le livre III du code civil est ainsi modifié :

1° Après le titre IV bis, il est inséré un titre IV ter ainsi rédigé :

"Titre IV ter

De la réparation du préjudice écologique

Art. 1246. – Toute personne responsable d'un préjudice écologique est tenue de le réparer.

Art. 1247. – Est réparable, dans les conditions prévues au présent titre, le préjudice écologique consistant en une atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement.

(1) Ibid.

Responsabilité et assurance des constructeurs

Art. 1248. – L'action en réparation du préjudice écologique est ouverte à toute personne ayant qualité et intérêt à agir, telle que l'État, l'Agence française pour la biodiversité, les collectivités territoriales et leurs groupements dont le territoire est concerné, ainsi que les établissements publics et les associations, agréées ou créées depuis au moins cinq ans à la date d'introduction de l'instance, qui ont pour objet la protection de la nature et la défense de l'environnement.

Art. 1249. – La réparation du préjudice écologique s'effectue par priorité en nature. « En cas d'impossibilité de droit ou de fait ou d'insuffisance des mesures de réparation, le juge condamne le responsable à verser des dommages et intérêts, affectés à la réparation de l'environnement, au demandeur ou, si celui-ci ne peut prendre les mesures utiles à cette fin, à l'État.

L'évaluation du préjudice tient compte, le cas échéant, des mesures de réparation déjà intervenues, en particulier dans le cadre de la mise en œuvre du titre VI du livre I^e du code de l'environnement.

Art. 1250. – En cas d'astreinte, celle-ci est liquidée par le juge au profit du demandeur, qui l'affecte à la réparation de l'environnement ou, si le demandeur ne peut prendre les

mesures utiles à cette fin, au profit de l'État, qui l'affecte à cette même fin.

Le juge se réserve le pouvoir de la liquider.

Art. 1251. – Les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable.

Art. 1252. – Indépendamment de la réparation du préjudice écologique, le juge, saisi d'une demande en ce sens par une personne mentionnée à l'article 1248, peut prescrire les mesures raisonnables propres à prévenir ou faire cesser le dommage”».

Enfin on notera la décision du Conseil constitutionnel n° 2019-823 rendue dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) le 31 janvier 2020.

Le Conseil constitutionnel consacre un objectif de valeur constitutionnelle de « protection de l'environnement, patrimoine commun des êtres humains ».

Désormais, la constitutionnalité d'une loi pourra être appréciée par rapport à la prise en compte de cet objectif à valeur constitutionnelle.

Quelles conséquences en matière de responsabilité et d'assurance ?

On sait que hormis en matière de sécurité des personnes, le non-respect de la réglementation applicable à la construction en matière de performance énergétique ou environnementale n'est pas, par elle-même, susceptible d'engager la responsabilité des constructeurs sur le fondement de la responsabilité civile (RC) décennale, cela a d'ailleurs été récemment jugé¹ : « Mais attendu qu'ayant relevé, sans se fonder ni sur une immixtion fautive, ni sur une acceptation délibérée des risques, que l'Eurl, qui n'avait eu aucun rôle dans la conception de l'ouvrage, n'avait fait que suivre les instructions du maître de l'ouvrage et que c'était à juste titre que la SMA faisait valoir que le non-respect de la réglementation thermique 2005 pour les températures d'hiver ne constituait pas une impropreté à destination, la cour d'appel a pu en déduire, d'une part, que ce défaut de conseil ne pouvait être analysé que comme une perte de chance pour le maître de l'ouvrage de ne pouvoir obtenir une maison conforme à la réglementation thermique 2005, d'autre part, que l'action directe de la SCI et l'action en garantie de l'Eurl devaient être rejetées ».

Pour autant on ne saurait dire que cette nouvelle réglementation n'a aucun effet sur le fonctionnement des régimes de responsabilité et d'assurance construction obligatoire.

Les conséquences en matière de responsabilité

Pour satisfaire aux nouvelles contraintes posées par cette réglementation en matière de performance énergétique et environnementale :

- les constructeurs sont contraints de faire appel à de nouvelles techniques de construction ;
- les constructeurs sont conduits à avoir recours à des solutions de réemploi et de réutilisation d'éléments issus de la déconstruction d'ouvrages anciens.

Les constructeurs sont contraints de faire appel à de nouvelles techniques de construction

L'actualité récente fournit de nombreux exemples :
 — l'installation des pompes à chaleur a ainsi donné lieu à la jurisprudence « *contra legem* » sur l'assujettissement au régime des garanties légales de responsabilité des travaux d'installation de pompes à chaleur sur un ouvrage existant², alors qu'il ne s'agit que de l'adjonction d'un élément d'équipement dissociable sur un existant ;
 — la végétalisation des ouvrages, qui semble appeler à un très grand avenir, a donné lieu

¹Civ. 3^e, 11 juill. 2019, n° 18-16.751.
²Civ. 3^e, 15 juin 2017, n° 16-19.640, FS-P+B+R+L, D, 2017, 1303 ; RDI 2017, 409, obs. C, Charbonneau ; J. Rousset, RDI 2017, 413 ; P. Dessuet, RGDA 2017, 426 ; J.-P. Karila, L'avènement « *contra legem* » d'un nouveau débiteur de la garantie décennale, JCP 2017, 1018 ; G. Durand-Pasquier, Travaux sur existants : de la nécessité de circonscrire l'extension de la décennale en cas d'installation d'éléments d'équipement dissociables sur existants, Constr-Urb., janv-févr. 2018, H. Périer-Marquet, Retour sur les éléments d'équipement installés sur l'existant, Constr-Urb., mai 2018, 5 – Civ. 3^e, 25 janv. 2018, n° 16-10.050, RDI 2018, 230, obs. P. Maillynaud – Et surtout le rapport annuel de la Cour de cassation 2017, « Construction » : www.courde cassation.fr/publications/_26/rapport_annuel_36/rapport_2017_8791/livre_3_jurisprudence_cour_8813/iii_arrets_rendus_chambres_8823/immobilier_environnement_8827/3_construction_39537.html.

Responsabilité et assurance des constructeurs

à un premier arrêt en 2016 reconnaissant la qualité d'élément d'équipement à des végétaux¹ ;

L'installation d'une centrale photovoltaïque sur une toiture existante en surimposé est venue solliciter les concepts d'ouvrage afin de déterminer notamment si les travaux d'installation de membranes d'étanchéité incrustées de cellules photovoltaïques constituaient la construction d'un ouvrage².

Le questionnement s'est étendu à la notion de destination des ouvrages sur le point de savoir si la production électrique intégrait la notion de destination ou non : la production électrique en vue de la vente participerait-elle de la notion de destination ? Finalement, la performance énergétique fut même indirectement intégrée par la loi dans la destination de l'ouvrage par le biais de la création de l'article L. 111-13-1 du code de la construction et de l'habitation, qui sous couvert d'imposer au juge des critères définissant l'impropriété à destination, intègre ces critères dans une phrase postulant que par principe la performance énergétique entrat dans la destination de l'ouvrage : « en matière de performance énergétique l'impropriété à la destination ».

On notera cependant que ce texte rédigé à la suite d'un lobbying intensif des assureurs conduisit en matière de responsabilité à faire en sorte que la non-durabilité de la performance énergétique d'un bien ne puisse pratiquement jamais conduire à la mise en jeu de la RC décennale des constructeurs, renonçant par là à la notion de performance énergique « durable ».

On est conduit à se demander ce qu'il en sera demain de la performance environnementale, faute d'un texte particulier.

Les constructeurs seront conduits prochainement à avoir recours à des solutions de réemploi et de réutilisation d'éléments issus de la déconstruction d'ouvrages anciens

Il s'agit de faire appel à des matériaux recyclés ou des éléments réemployés ou réutilisés pour des constructions neuves ou des rénovations avec, derrière, des problématiques de délai d'épreuve : accorder une garantie de dix ans sur des éléments d'équipement d'occasion.

Si on s'en tient aux définitions contenues dans l'article L. 541-1-1 du code environnement, le réemploi désigne le nouvel emploi d'un élément pour un usage similaire à celui de son emploi initial, alors que la réutilisation désigne

le nouvel emploi d'un élément pour un usage différent de son emploi initial. Réemployés ou recyclés, les matériaux anciens s'intègrent alors à différentes chaînes opératoires qui dévoilent la réalité vaste et complexe de ces pratiques.

Pour évaluer les conséquences en matière de responsabilité, il convient de distinguer :

- les rapports maître d'ouvrage/constructeurs ;
- les rapports entre colocateurs.

Dans les rapports maître d'ouvrage/constructeurs

Dans ce cadre, deux situations doivent être envisagées :

- le réemploi d'éléments provenant de la déconstruction d'un ouvrage fournis par les entreprises mais ne provenant pas du chantier lui-même n'emporte pas de conséquences particulières ;
- le réemploi d'éléments provenant de la déconstruction de l'ouvrage objet de travaux de rénovation : l'exemple du réemploi d'une partie des tuiles d'une toiture à rénover, ou encore des fenêtres ou des portes d'un immeuble à rénover.

Première situation : le réemploi d'éléments provenant de la déconstruction d'un ouvrage fournis par les entreprises mais ne provenant pas du chantier lui-même n'emporte pas de conséquences particulières en matière de RC.

Le régime des garanties légales de responsabilité maître d'ouvrage/traitant direct et même RC de droit commun traitant/sous-traitant est totalement déconnecté des techniques mises en œuvre pour réaliser l'ouvrage, puisque nous sommes sur des régimes de responsabilité présumée, c'est-à-dire une responsabilité totalement déconnectée de la notion de faute, la présomption ne tombant que devant la preuve de la cause étrangère.

Or le vice de matériaux n'est pas une cause étrangère.

Seule compte par conséquent la gravité des désordres, étant entendu que :

- le fait d'utiliser des matériaux neufs ou d'occasion est sans effet : l'établissement de la responsabilité ne prendra pas en compte le caractère fautif ou non de l'usage de matériaux usagés ;
- le respect ou la violation de la réglementation même d'ordre public en matière de construction est assez largement inopérant pour définir l'impropriété à la destination.

Ainsi le non-respect de la RT 2005 pour les températures d'été ne constitue pas une impropriété

¹ Civ. 3^e, 18 févr. 2016, n° 15-10.750, publié au Bulletin ; D. 2016, 480 ; RDI 2016, 232, obs. P Malivaud.

² Civ. 3^e, 11 mai 2010, n° 09-12.429.

Responsabilité et assurance des constructeurs

à destination et n'est donc pas de nature à entraîner par lui-même et de ce seul fait la mise en jeu de la RC décennale¹⁰ : « Mais attendu qu'ayant relevé, sans se fonder ni sur une immixtion fautive, ni sur une acceptation délibérée des risques, que l'Eurl, qui n'avait eu aucun rôle dans la conception de l'ouvrage, n'avait fait que suivre les instructions du maître de l'ouvrage et que c'était à juste titre que la SMA faisait valoir que le non-respect de la réglementation thermique 2005 pour les températures d'été ne constituait pas une improérité à destination, la cour d'appel a pu en déduire, d'une part, que ce défaut de conseil ne pouvait être analysé que comme une perte de chance pour le maître de l'ouvrage de ne pouvoir obtenir une maison conforme à la réglementation thermique 2005, d'autre part, que l'action directe de la SCI et l'action en garantie de l'Eurl devaient être rejetées ».

Et l'inverse est vrai, le strict respect de la réglementation n'empêche pas d'établir une improérité à la destination¹¹ : « Vu l'article 1792 du code civil :

Attendu que les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées ...

Deuxième situation : le réemploi d'éléments provenant de la déconstruction de l'ouvrage objet de travaux de rénovation : l'exemple du réemploi d'une partie des tuiles d'une toiture à rénover ou encore des fenêtres ou des portes.

Qu'en sera-t-il en ce cas des responsabilités applicables en cas de dommages affectant les éléments conservés ? Deux cas :

Premier cas : le maître d'œuvre n'impose pas le réemploi d'une partie des éléments anciens, c'est le maître d'œuvre et l'entreprise qui proposent de les conserver.

Dans la mesure où le code civil ne définit pas la notion d'existant, et n'y fait pas référence, on pourrait analyser en fait la situation comme une reprise partielle d'un ouvrage existant en considérant les tuiles ou les fenêtres comme des existants.

En responsabilité, l'analyse classique conduit à considérer :

- que le vice propre des existants n'est pas une cause d'exonération de responsabilité des constructeurs au titre des travaux de rénovation de la toiture : le fait que la toiture rénovée soit affectée d'un désordre trouvant son origine dans une partie conservée ne saurait être considéré comme une cause étrangère ;
- et que la subsistance de vices propres des existants une fois la réception des travaux

neufs prononcée ne suffit pas à révéler une défaillance des travaux neufs dans leur destination ou dans leur solidité.

Si la structure existante s'avère inadaptée pour recevoir les travaux neufs, c'est toujours parce qu'il y a eu une erreur de calcul ou de conception au niveau des travaux neufs.

En d'autres termes, la révélation de vices propres des existants est toujours précédée par une défaillance au niveau des travaux neufs eux-mêmes.

Cela ressort d'ailleurs très clairement du célèbre arrêt *Sogebor*¹².

Dans cette espèce, en effet, il était question de désordres affectant des ouvrages neufs, du fait notamment de l'attaque des structures par des champignons et des vers, avant que les travaux ne soient commencés.

La Cour de cassation estima qu'« *on ne pouvait affirmer que la cause des désordres résidait seulement dans les parties anciennes, la mauvaise tenue des nouveaux travaux provenant d'une erreur de diagnostic du support vermonthi et donc d'une rénovation contraire aux règles de l'art* ».

On retrouvera la même logique dans un arrêt de 1998¹³.

À propos du défaut d'étanchéité de murs préexistants, La Cour de cassation décida que l'état de ces anciens ouvrages n'était pas de nature à constituer une cause étrangère et que, dans la mesure où l'immeuble devait faire l'objet d'une réhabilitation totale, un état des lieux approfondi aurait dû permettre de constater la présence d'humidité.

On trouve pourtant un arrêt publié en 2003 en sens inverse¹⁴ : « *Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 juin 2001), qu'en 1986, le syndicat des copropriétaires résidence MH 3 Le Liberté [...] assuré selon police dommages-œuvre par la compagnie Axa, a chargé la société Technique plastique, depuis lors en liquidation judiciaire, assurée par la société GAN, sous la maîtrise d'œuvre de M. Y..., architecte, aujourd'hui décédé, assuré par la Mutuelle des architectes français (MAF) de réaliser des travaux de réfection des parties des immeubles endommagés au niveau de l'étanchéité des façades, et, en outre, d'effectuer des revêtements préventifs par enduit hydrofuge sur des autres éléments : que des désordres ayant été constatés sur l'ensemble des façades, le syndicat des copropriétaires a sollicité la réparation de son préjudice :*

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de limiter l'indemnisation

¹⁰ Civ., 11 juill. 2019, n° 18-16.751.

¹¹ Cass., ass. plén., 27 oct. 2006, n° 05-19.408, Bull. ass. plén., n° 12, D. 2006, 2810, obs. I, Gallmeister ; *ibid.* 2007, 1901, obs. P. Delebecque, J.-D. Bretzner et T. Vasseur ; RDI 2006, 502, obs. P. Mallinvaud ; *ibid.* 2007, 89, obs. O. Tournafond.

¹² Civ. 3^e, 30 mars 1994, n° 92-11.996, *Sogebor*, Bull. civ. III, n° 70, D. 1995, 278, obs. F. Magnin ; *ibid.* 279, note R. Raffi ; RDI 1994, 457, obs. P. Mallinvaud et B. Boublil ; *ibid.* 673, obs. G. Leguay et P. Dubois ; RCA Juill. 1994, n° 264.

¹³ Civ. 3^e, 17 juin 1998, n° 96-20.125.

¹⁴ Civ. 3^e, 26 févr. 2003, n° 01-16.441, Bull. civ. III, n° 46, RDI 2003, 281, obs. P. Mallinvaud.

Responsabilité et assurance des constructeurs

de ce préjudice, alors, selon le moyen, que la cause étrangère suppose nécessairement un événement extérieur à l'activité du débiteur de l'obligation ; que n'est pas étranger à l'activité d'un locateur d'ouvrage le vice interne à l'immeuble qui fait l'objet du contrat d'entreprise dès lors que les désordres imputables à ce vice ont un rapport avec la mission confiée audit locateur d'ouvrage ; qu'en décidant que caractérisait une cause étrangère de nature à exonérer la société Technique plastique de sa responsabilité le fait que l'apparition des désordres litigieux, que cette société s'était contractuellement obligée à prévenir, était imputable à un phénomène chimique siégeant dans "l'existant" que la société Technique plastique était tenue de traiter à titre préventif, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la cause des désordres siégeant dans l'existant n'était pas décelable au moment des travaux réalisés par la société Technique plastique, que ces désordres étaient imprévisibles, et que l'application du produit silicone était totalement étrangère au processus ayant engendré les désordres nouveaux, la cour d'appel a pu retenir que cette société apportait la preuve de l'existence d'une cause étrangère exonératoire de la responsabilité de l'entrepreneur.

Deuxième cas : le maître d'ouvrage impose le réemploi d'une partie des tuiles,

Si on laisse de côté le cas d'une décharge de responsabilité dans le marché de travaux qui serait réputée « non écrite » comme contraire à une disposition d'ordre public (C. civ., art. 1792-5), il convient de distinguer la solution actuelle de celle applicable dans un avenir proche.

Situation actuelle : dans la mesure où aucun règlement de la construction actuel n'impose véritablement le réemploi, les textes figurant dans la loi sur l'économie circulaire se contentant en effet d'imposer la réalisation d'un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux, le réemploi ne peut donc résulter que d'une volonté du maître de l'ouvrage de l'imposer pour des raisons économiques, voire de communication sur le thème de l'économie verte.

Deux cas d'exonération de responsabilité sont envisageables pour l'entreprise

L'immixtion du maître d'ouvrage notoirement compétent dans l'acte de construire

Cela suppose, d'une part, la compétence notoire et par ailleurs que le maître d'ouvrage s'adresse directement aux entreprises pour l'imposer après la signature des marchés.

En ce cas, en effet, il existe un exemple d'immixtion reconnue, dans une hypothèse où précisément il n'y avait pas eu d'entremise d'un maître d'œuvre¹¹³ : « Sur le premier moyen, pris en ses deuxièmes, troisième et quatrième branches, ci-après annexé »

Attendu qu'ayant relevé que les époux X... avaient chargé la société Technique générale de protection (TGP) de la rénovation de leur appartement, imposé l'utilisation de matériaux d'occasion ou de récupération, s'étaient immisés dans l'exécution des travaux en modifiant à plusieurs reprises leurs demandes d'aménagement, n'avaient fait appel à l'architecte que pour la terminaison du chantier et que celui-ci n'avait commis aucune faute dans le cadre de sa mission limitée, la cour d'appel, qui a retenu que la preuve d'une immixtion fautive ou d'une acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage était rapportée, en a justement déduit que l'architecte n'avait commis aucune faute et que sa responsabilité ne pouvait être engagée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ».

On notera cependant que la Cour de cassation a toujours adopté une conception très restrictive de cette notion. Elle a notamment récemment considéré qu'une succession d'interventions intempestives de la part du maître de l'ouvrage en cours de travaux ne suffit pas à établir l'immixtion fautive¹¹⁴ : « Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropre à caractériser en quoi M. J... avait excédé son rôle de maître de l'ouvrage en demandant aux constructeurs de satisfaire certains souhaits pour des raisons pratiques, qu'il leur appartenait le cas échéant de refuser s'ils les estimaient inconcevables techniquement, et sans rechercher, comme il le lui était demandé, s'il était notoirement compétent en matière de construction, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

L'acceptation des risques

Il convient là encore d'être prudent en s'aventurant sur ce terrain.

Dans un arrêt de 2014¹¹⁵, la Cour de cassation est venue apporter la précision selon laquelle il convient de ne pas confondre :

— l'hypothèse où l'entrepreneur propose un devis sur lequel le maître d'ouvrage viendrait apporter des restrictions à la suite de quoi l'entrepreneur l'aurait informé des risques : hypothèse d'acceptation des risques ;

— l'hypothèse révélée par les moyens du pourvoi, où l'entrepreneur propose deux devis, dont l'un ne respecte pas les règles de l'art, avec indication des risques encourus : peu importe alors que le maître d'ouvrage ait ou

¹¹³ Civ. 3^e, 12 févr. 2013, n° 10-21.041.

¹¹⁴ Civ. 3^e, 13 févr. 2020, n° 19-10.294.

¹¹⁵ Civ. 3^e, 21 mai 2014, n° 13-19.855, Bull. civ. III, n° 63, RDI 2014, 464, obs. B, Bouill. ; Ibid. 466, obs. B Mallmaud ; RGDA 2014, n° 9, p. 464, obs. B Dessuet.

Responsabilité et assurance des constructeurs

non accepté le risque, la faute demeurera sur la tête du constructeur.

« 1^{er} que l'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage est une cause d'exonération de la responsabilité des constructeurs ; qu'ainsi que l'a constaté l'arrêt attaqué, par motifs propres et adoptés, l'entrepreneur avait établi deux devis dont le premier avait été refusé par le maître d'ouvrage par souci d'économie, et le second, dressé, à la demande de ce dernier, pour des travaux provisoires moins onéreux, mettait en garde le maître de l'ouvrage en lui indiquant que "le caractère vétuste général de la toiture empêchait toute garantie de ces travaux. Le conseil du professionnel venait d'exécuter les travaux de manière définitive", étant souligné que, dans le devis initial, le constructeur avait préconisé la dépose de la toiture en précisant que "l'examen de la toiture montrait que de simples réparations ponctuelles n'étaient pas envisageables", ce dont il résultait que, dièmement informé des risques inhérents aux travaux qu'il souhaitait, le maître de l'ouvrage les avait délibérément acceptés en signant le second devis et en refusant le premier ; qu'en imputant la responsabilité des désordres au constructeur, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil ;

2^{me} que le constructeur accomplit son devoir de conseil en informant de manière claire et précise le maître de l'ouvrage de la nécessité d'une réfection totale de la toiture et de ce que les travaux provisoires qu'il souhaite ne sont pas suffisants ; qu'en reprochant à l'entrepreneur de ne pas avoir accompli son travail avec sérieux en réalisant des travaux inefficaces et d'avoir exécuté son devoir de conseil de manière insuffisante tout en constatant par ailleurs, d'un côté, qu'il avait établi deux devis dans lesquels il conseillait clairement au maître de l'ouvrage de réaliser des travaux définitifs, l'état de la toiture ne permettant pas d'envisager des travaux ponctuels, et, de l'autre, que le seul souci d'économie et non l'efficacité des travaux avait déterminé le choix du second devis par le maître de l'ouvrage, ce dont il se déduisait que celui-ci n'avait cure du conseil et de la mise en garde du constructeur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violent derechef l'article 1792 du code civil ;

3^{me} que le constructeur faisait valoir que le compromis de vente signé le 22 novembre 2001 mentionnait que le vendeur allait réaliser des travaux de remise en état de la toiture mais sans préciser lesquels puisque le devis joint à cet acte n'était pas le bon ; qu'il en déduisait que le vendeur avait sciemment dissimulé à l'acheteur la nature des travaux qu'il avait commandés ; qu'en omettant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le vendeur et maître de l'ouvrage avait, en toute connais-

sance de cause, accepté des travaux qu'il savait insuffisants pour en avoir été averti par le constructeur ; [...] la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. »

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, sans dénaturation, qu'il appartenait à la société SEP en sa qualité de professionnelle, de faire des travaux conformes aux règles de l'art et d'accomplir son travail avec sérieux, ce qui n'avait pas été le cas ainsi que cela résultait du rapport d'expertise, et de refuser d'exécuter les travaux qu'elle savait inefficaces, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ».

Demain, dans un avenir proche, il en ira probablement différemment lorsque sera paru, fin 2020, le décret sur la performance environnementale qui déterminera les modes de calcul d'une construction « bas carbone ».

Dès lors, il est bien clair que le fait d'utiliser des éléments réemployés produira nécessairement un effet favorable sur l'indice « bas carbone » et que, par conséquent, l'application d'éléments réemployés ne résultera plus de la simple volonté du maître de l'ouvrage, mais s'inscrira dans la perspective du respect de la réglementation.

Dans les rapports entre colocateurs dans le cadre de l'examen d'une action réciproque supposant une répartition des fautes, on pourrait se demander si l'utilisation d'éléments réemployés pourrait être considérée comme fautive

Un débat aurait pu s'ouvrir sur le point de savoir si les éléments réemployés avaient le statut de déchet mais, précisément, tel ne sera pas le cas puisque la loi sur l'économie circulaire prend bien soin de régler la question.

Article 54 de la loi sur l'économie circulaire : « Après l'article L. 541-4-3 du code de l'environnement, il est inséré un article L. 541-4-4 ainsi rédigé :

Art. L. 541-4-4. – Dans le cadre d'un chantier de réhabilitation ou de démolition de bâtiment, si un tri des matériaux, équipements ou produits de construction est effectué par un opérateur qui a la faculté de contrôler les produits et équipements pouvant être réemployés, les produits et équipements destinés au réemploi ne prennent pas le statut de déchet ».

Le procédé de réécriture des règles de construction aux termes de l'ordonnance Essoc II, dont notamment les règles sur la performance énergétique

Responsabilité et assurance des constructeurs

et environnementale : la possible intégration de la performance énergétique dans la destination des ouvrages

La réécriture de l'ensemble de la réglementation construction (livre I du code de la construction et de l'habitation) sous la forme d'objectifs généraux à atteindre et notamment le titre VII sur la performance énergétique et environnementale dont on sait qu'il renvoie à de nouvelles valeurs sociétales sur le développement durable pourrait en effet favoriser l'intégration de la performance énergétique dans la destination des ouvrages¹⁰.

L'article L. 171-1 du code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance Essoc II en reprend les principes généraux : « La construction et la rénovation de bâtiments contribuent à atteindre les objectifs de la politique nationale énergétique fixés à l'article L. 100-4 du code de l'énergie.

Elles limitent les consommations d'énergie et de ressources des bâtiments construits et rénovés ainsi que leur impact sur le changement climatique sur leur cycle de vie, afin qu'ils soient les plus faibles possible, sans préjudicier au respect des objectifs de qualité sanitaire et au confort thermique. Le respect de ces objectifs tient compte du confort d'usage ainsi que de la qualité sanitaire mentionnés au titre V ».

Les conséquences en matière d'assurance construction obligatoire

La mise en œuvre de techniques non courantes ou de matériaux non homologués pour satisfaire aux nouveaux critères de performance environnementale

On sait qu'en matière d'assurance construction obligatoire, le marché de l'assurance construction a toujours cherché sous une forme ou sous une autre à limiter et à moduler la prise en charge des sinistres en fonction des techniques mises en œuvre pour l'exercice des activités couvertes.

Dans la mesure où la jurisprudence censure l'intégration des techniques mises en œuvre dans la définition des activités couvertes conduisant à une non-assurance, la seule solution offerte aux assureurs consiste à interroger l'assuré sur le point de savoir s'il met en œuvre des techniques non courantes.

En cas de réponse erronée ou devenue caduque dont l'inexactitude se révélerait après le sinistre, seules seraient applicables les sanctions prévues par l'article L. 113-9 du code des assurances sur la diminution des indemnités à

raison de la sous-estimation du taux qui en est résultée (règle proportionnelle de prime).

Le cas particulier de la mise en œuvre de procédés liés à l'économie circulaire

Deux sujets doivent être évoqués en matière d'assurance :

- la déclaration du risque ;
- la déchéance de garantie.

Faut-il, comme on a pu le lire là et là, procéder à une déclaration de risque particulière lorsque le chantier utilise des éléments réemployés ?

Deux questions se posent à propos de la déclaration du risque.

Première question : l'utilisation d'éléments réemployés rend-elle caduque la déclaration du risque sur la mise en œuvre de techniques courantes ?

Si on s'en tient en effet à la recommandation de la Fédération française de l'assurance (FFA) sur la définition de la technique courante telle que visée dans les questionnaires de déclaration du risque, il convient d'observer que la définition vise notamment les travaux réalisés avec des produits répondant au jour de la passation du marché à une norme homologuée de type NF.

Cette définition suppose donc la mise en œuvre de produits répondant aux normes NF.

On pourrait s'interroger à propos de produits faisant l'objet d'un réemploi : en effet, il pourrait s'agir d'un élément réalisé avant même l'existence de la norme NF (immeuble haussmannien) ou bien dont la date de réalisation correspond à un millésime normatif qui n'est plus celui en vigueur à la date de début des travaux.

Deuxième question : toujours sur le terrain de la déclaration du risque, à terme, on pourrait imaginer de la part d'assureurs inquiétés par ce développement du réemploi un questionnement sur la mise en œuvre d'éléments réemployés qui aurait alors valeur de déclaration de risque et pourrait justifier des tarifications plus élevées, voire des refus de souscrire sous réserve de la saisine du Bureau central de tarification (BCT) par le candidat assuré.

La déchéance de garantie

Article A. 243-1, annexes I et III du code des assurances (clause-type RC décennale) – Déchéance.

10) V. en ce sens M. Poumarède, Du permis d'expérimenter à la rédaction performancielle du code de la construction et de l'habitation : quelles conséquences sur les responsabilités et leurs assurances ?, RDI 2020, 41.

Responsabilité et assurance des constructeurs

L'assuré est déchu de tout droit à garantie en cas d'inobservation inexcusable des règles de l'art, telles qu'elles sont définies par les réglementations en vigueur, les normes françaises homologuées ou les normes publiées par les organismes de normalisation d'un autre État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen offrant un degré de sécurité et de pérennité équivalent à celui des normes françaises.

Pour l'application de cette déchéance, il faut entendre par assuré soit le souscripteur personne physique, soit le chef d'entreprise ou le représentant statutaire de l'entreprise s'il s'agit d'une entreprise inscrite au répertoire des métiers, soit les représentants légaux ou délégués mandatés de l'assuré lorsque celui-ci est une personne morale.

Cette déchéance n'est pas opposable aux bénéficiaires des indemnités.

L'éventuelle application de ce texte pose la question de la compatibilité du réemploi avec les règles de l'art et les normes de type document technique unifié (DTU).

Outre que la preuve de l'incompatibilité incomberait à l'assureur et que la déchéance est inopposable au maître d'ouvrage et à ses ayants droit, il convient selon nous d'ajouter ceci :

- pour ce qui est des normes et en fait des DTU, ils définissent des conditions de mise en œuvre et de performance mais ne traitent pas du caractère neuf ou d'occasion des éléments mis en œuvre ;
- pour ce qui est des règles de l'art, on notera que la pratique du réemploi est très ancienne : On peut même parler d'une réalité pratique venue du fond des âges qui n'est pas *a priori* contraire aux règles de l'art bien au contraire.

Au Moyen Âge déjà...

Comment ne pas être interpellé par cette contribution rédigée par Cécile Sabathier, doctorante en histoire médiévale, dans le cadre d'un séminaire organisé en 2016 par l'École française de Rome à propos des réemplois en architecture, entre Antiquité et Moyen Âge : « La récupération et le réemploi des matériaux dans les villes du sud-ouest de la France pendant la guerre de Cent Ans »¹.

À partir de 1345, la guerre de Cent Ans amène les gouvernements municipaux d'Albi, de Toulouse, de Rodez, de Cahors et de Montauban à concentrer leurs efforts sur l'amélioration de leurs fortifications. De ce fait, dès le début de la guerre, les villes engagent de grandes opérations de démantèlement de ces bâtiments, sui-

vies d'importants travaux de désencombrement et de curage des fossés. Le rachat de bâtiments ruinés ou abandonnés, le financement des destructions et des estimations, le dédommagement des propriétaires ou encore l'achat direct de matériaux à des particuliers induisent un coût financier pour le pouvoir municipal. Mais ces opérations demeurent bien évidemment plus rentables et rapides que l'extraction et le transport de matériaux neufs.

Pour autant, les sources écrites tendent à montrer que les rachats et les démantèlements d'édifices, décidés par les consuls, s'inscrivent clairement dans la perspective d'une réutilisation pour approvisionner rapidement les chantiers et pallier la pénurie de matériaux. Et ce à plus forte raison lorsque l'on considère la valeur marchande des matériaux anciens.

En effet, les édiles estiment parfois moins profitable la réutilisation de vieux matériaux que leur vente à des particuliers. Il est alors plus intéressant de tirer des matériaux anciens un produit financier, d'autant plus que le matériau de seconde main peut ne pas correspondre aux besoins immédiats des chantiers.

Les destructions des bâtiments et la vente des matériaux récupérés peuvent même donner lieu à la création d'entreprises spécialisées. À Toulouse, par exemple, une société au capital de 150 florins, constituée en octobre 1360, en vue de l'achat d'immeubles ruinés, de leur mise à terre, et de la revente des matériaux rapporte en moins de deux semaines 80 florins aux deux associés. Dans l'urgence du conflit militaire et la nécessité de construire rapidement, le réemploi correspond, certes, à une économie non négligeable mais suscite également tout un marché et impulse même la spécialisation et l'organisation d'un secteur du domaine de la construction. La récupération et le réemploi ne procèdent donc pas d'opportunités isolées, mais paraissent clairement correspondre à une pratique systématique et organisée.

Aux matériaux anciens s'ajoutent, bien évidemment, des livraisons de matériaux neufs. Néanmoins, il faudrait envisager les possibles modifications et perturbations engendrées par les événements militaires sur l'exploitation des ressources et sur les réseaux d'approvisionnement, notamment en ce qui concerne les transports de matériaux par voie d'eau. Les destructions d'édifices induisent des dépenses et la mobilisation de moyens matériels et humains, particulièrement pour le nettoyage, le tri et le transport des matériaux anciens. Le démontage s'accompagne également du tri qui permet de rejeter l'inutile et de ranger les matériaux par catégories. Les actions de nettoyage et de tri sont désignées par de nombreux termes, qui permettent, là encore, de saisir la diversité et l'am-

¹ Mélanges de l'École française de Rome, n° 129-1, 2017.

Responsabilité et assurance des constructeurs

pleur de ces tâches de maintenance. Les déconstructions et les multiples tâches de maintenance que nécessite le processus de récupération et de réemploi révèlent l'ampleur d'une telle entreprise. Cette importance se définit également par la diversité des matériaux récupérés. Ces derniers sont destinés à deux usages distincts.

À Paris, au XIX^e siècle, elle a pu prendre la forme de déplacements parfois successifs du bâtiment par déconstruction et reconstruction pierre par pierre¹³.

On peut ainsi citer quelques exemples emblématiques :

- le pavillon du Hanovre sur le boulevard des Italiens à Paris, qui datait du XVIII^e siècle, exilé en 1932, au bout du parc de Sceaux pour laisser la place au palais Berlitz ;
- l'ancienne gare du Nord à Paris devenu la gare de Lille Flandres ;
- les bâtiments réalisés à l'occasion des expositions universelles et le plus souvent reconstruits ça et là dans la région ;
- la maison dite de François I^r, édifiée à Moret-sur-Loing au XVI^e siècle, transportée à Paris non loin des Champs-Élysées sur le cours la Reine en 1824 pour être au centre d'une opération de lotissement et rendu finalement à Moret en 1955 ;

— l'hôtel de Massa transporté pierre par pierre en 1929 depuis les Champs-Élysées sur lesquels il se trouvait, pour être reconstruit sur le faubourg Saint-Jacques, et permettre la construction du siège de la National City Bank of America, devenue à son tour le siège du grand magasin Virgin puis de l'actuel Monoprix des Champs-Élysées.

Très clairement, le réemploi de matériaux issus d'une déconstruction s'inscrit dans des règles de l'art ancestrales.

Pour satisfaire aux contraintes du « bas carbone », il est utile d'avoir recours à des matériaux biosourcés, ce qui conduit à évoquer les problématiques propres à la construction bois.

Le développement de la construction bois suppose le développement de la pratique de préfabrication en usine et le déplacement du risque du chantier vers l'usine de fabrication et par conséquent la nécessaire adaptation de produits d'assurance type tous risques chantier (TRC) exclusivement centrés sur la couverture du chantier lui-même et non des éléments de l'ouvrage en usine ou en cours de fabrication, alors même qu'un sinistre d'incendie à ce stade peut gravement compromettre la terminaison des travaux.

¹³ R. Fiori et G. Fiori, *Le Paris déplacé*, Parigramme, 2011.