

VOS HÔTES



Alexia Robbes, avocate associée
Adden avocats | Paris



Camille Sabbagh, avocate collaboratrice
Adden avocats | Paris



Auberi Gaudon, avocate senior
Adden avocats Méditerranée

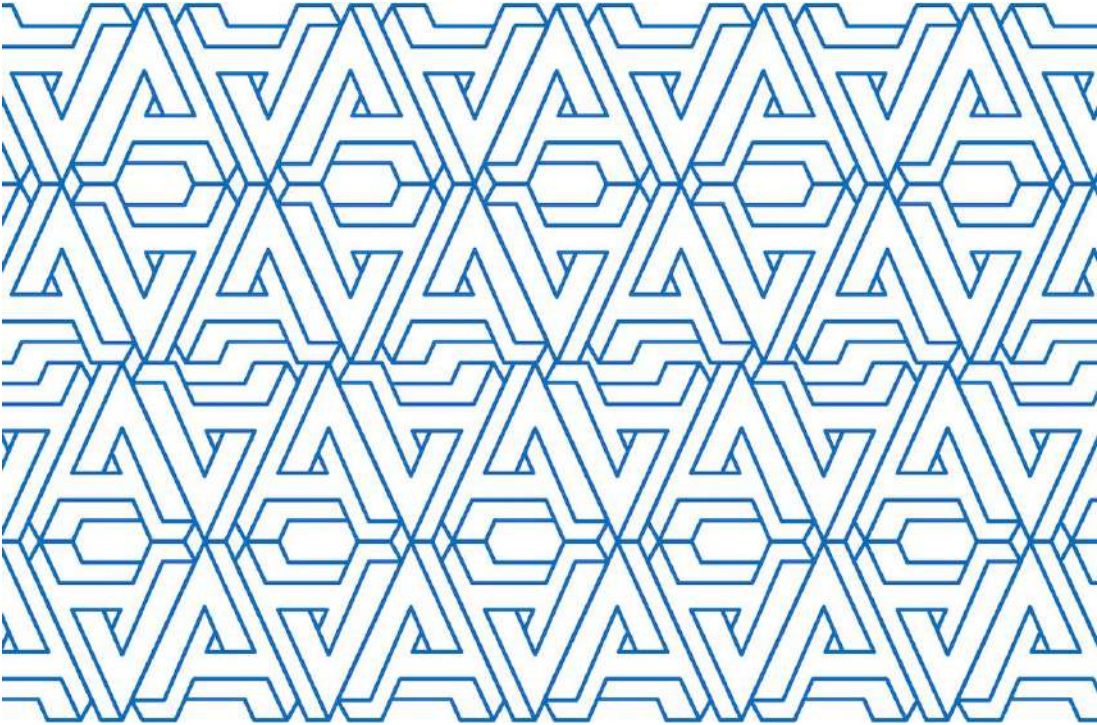
DEJ

Discussions Éclairages Juridiques
ADDEN AVOCATS

BIENVENUE !

QUELQUES MOTS SUR ADDEN

AVOCATS...



Adden avocats est un acteur majeur du **DROIT PUBLIC ET DU DROIT DE L'ENVIRONNEMENT.**

En forte croissance depuis sa création en 2004, Adden est aujourd'hui implanté à **Paris, Bordeaux, Lyon, Marseille, Nice, Nantes.**

Adden avocats c'est :
40 avocats dont 10 associé.e.s :
5 hommes / 5 femmes de 34 à 55 ans

Équipe



Adden avocats Grand Ouest
11 rue La Fayette
44000 Nantes
Tél: 02 85 52 88 56

Adden avocats Nouvelle-Aquitaine
46 rue Maréchal Joffre
33000 Bordeaux
Tél: 05 56 06 04 36

Adden avocats Méditerranée
21 rue Grignan
13006 Marseille
Tél: 04 86 97 58 13

Adden avocats Méditerranée
54 rue Gioffredo
06000 Nice
Tél: 09 83 98 54 70

Adden avocats Auvergne-Rhône-Alpes
1 rue de la République
69001 Lyon
Tél: 04 72 32 24 40

Adden avocats
31 rue de Bellefond, 75009 Paris
Tél: 01 44 90 04 70



Simon Daboussy
simon.daboussy@adden.fr

"Mettre en oeuvre une expertise de notoriété nationale, aux plus près des réalités locales"



Anne Davy
anne.davy@adden.fr

"Faire de notre esprit d'équipe et de notre expertise la force de nos clients"



Laurent Férignac
laurent.ferignac@adden.fr

"Notre force est collective: mutualiser nos compétences pour mieux défendre les intérêts de nos clients"



Jean-Joseph Giudicelli
jean-joseph.giudicelli@adden.fr

"Proximité, réactivité, au coeur de notre action et de vos territoires"



Laurent Givord
laurent.givord@adden.fr

"Nos clients nous font confiance pour notre maîtrise du droit public. Ils nous recommandent pour notre capacité à comprendre la culture des entreprises"



Leïla Gosseye
leila.gosseye@adden.fr

"Être partenaire de nos clients, engagés à faire vivre leurs ambitions et sécuriser leurs projets"



Audrey Lebeau
audey.lebeau@adden.fr

"S'engager avec nos clients, connaître parfaitement leur secteur d'activité et leur métier: apporter une véritable aide à la prise de décision, telle est notre mission"



Nicolas Nahmias
nicolas.nahmias@adden.fr

"Aller plus loin que l'analyse juridique, développer des solutions intégrées à la réalité de chaque client"



Alexia Robbes
alexia.robbes@adden.fr

"Accompagner nos clients tout au long de leur opération immobilière, de l'étude de sa faisabilité jusqu'à l'achèvement de la construction, pour répondre au mieux à leur attente"



Elsa Sacksick
elsa.sacksick@adden.fr

"Années après années, enrichir nos expériences auprès de collectivités et d'entreprises pour affûter nos perspectives, trouver des solutions sur-mesure à chaque dossier"



ADDEN AVOCATS

EXPERTISE

Entreprises cotées, PME, entreprises et établissements publics, collectivités locales, administration centrale, nous simplifions la complexité pour atteindre vos objectifs à toutes les étapes de la chaîne juridique. Conseil, Contentieux, Formation, AMO, Audit, Veille, sur toutes les problématiques du droit public et de l'environnement.

Droit public :

- Actions foncières et expropriation
- Collectivités locales et finances publiques
- Commande publique
- Construction et marchés de travaux
- Domanialité
- Droit administratif du travail et fonction publique
- IGH et ERP
- Police administrative
- Urbanisme et aménagement
- Urbanisme commercial et cinématographique

Droit de l'environnement :

- Concertations et enquêtes publiques
- Déchets
- Eau, air
- Energies et énergies renouvelables
- Enseignes, préenseignes, publicité
- Evaluations environnementales
- Installations classées
- Sites et sols pollués

Types de projets :

- Aménagement
- Bureaux et locaux d'activités
- Constructions publiques
- Energies et énergies nouvelles
- Ensembles commerciaux
- Equipements sportifs et culturels
- Ferroviaire
- Grands projets d'infrastructure
- Logements
- Logiciels et environnements numériques
- Projets mixtes et développement économique
- Réseaux
- Signes de qualité et certifications

CONVICTIONS

Chaque challenge excite notre curiosité. La complexité est notre moteur. Nous travaillons ardemment pour relever les défis de chaque dossier et atteindre vos objectifs de réussite.

Associés aux quatre coins de la France, nous nous investissons localement avec nos clients. Nous activons notre matière grise pour développer des solutions juridiques innovantes, intégrées à l'écosystème humain, environnemental, commercial, politique de chaque projet. Nous échangeons, nous débattons, nous creusons, nous négocions, nous synthétisons, nous plaidons et vous gagnez.



Curiosité



Empathie



Pugnacité



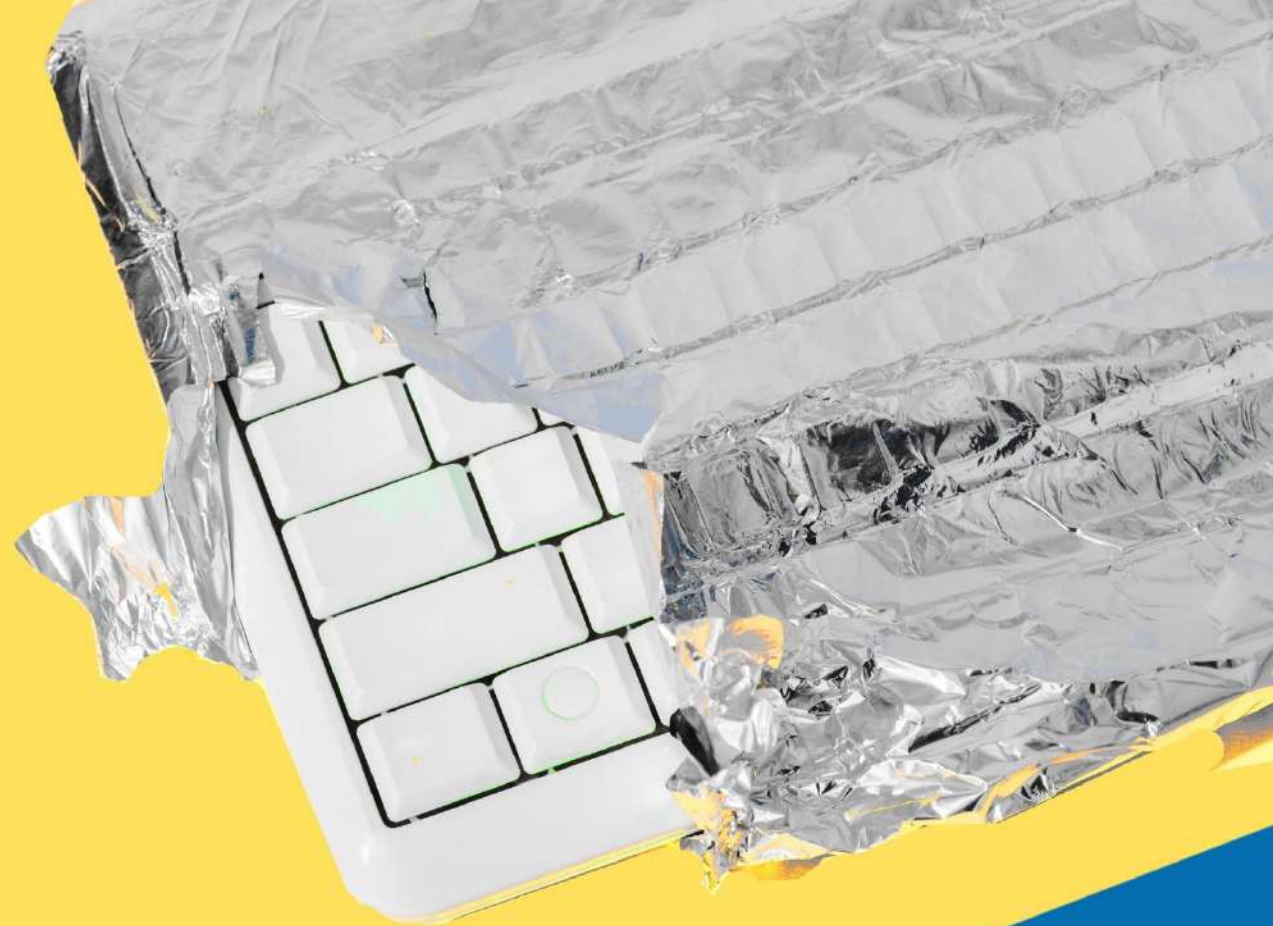
Simplicité

DEJ

Discussions Éclairages Juridiques

A VOS CLAVIERS !

[mise en bouche]





AU MENU

L'ACTUALITÉ DU DROIT DE LA
CONSTRUCTION



1. Présentation de la réforme du code de la construction et de l'habitation

2. Réception tacite, clarification de la garantie de surfaces en VEFA et garantie des dommages intermédiaires : quelles clarifications apportées par le juge cette année ?

3. Pénurie de matériaux, Covid-19 : comment bien rédiger vos clauses de prorogation de délais dans vos marchés ?

#1^{er} SERVICE

PRÉSENTATION DE LA RÉFORME DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION



1. La réécriture du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation par l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et son décret d'application n°2021-272 du 30 juin 2021
2. La généralisation du permis d'expérimenter et de nouvelles précisions quant à la procédure de mise en œuvre des « solutions d'effet équivalent »
3. Le nouveau diagnostic « déchets du BTP » – à compter du 1^{er} janvier 2022

1. La réécriture du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation

1. Loi « ESSOC » n°2018-727 du 10 août 2018 – Art. 49 : habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation

2. Ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 : vient réécrire la partie législative du livre I^{er} du CCH

3. Décret d'application n°2021-272 du 30 juin 2021 : vient réécrire la partie réglementaire du livre I^{er} du CCH

1. La réécriture du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation

Une toute nouvelle architecture pour le CCH :

- **Titres I et II** : Règles générales de construction et de rénovation, encadrement de la conception, de la réalisation, de l'exploitation et des mutations des bâtiments ;
- **Titres III à VII** : Ensemble des règles de construction applicables dans les différents champs techniques du bâtiment (sécurité, accessibilité, performance énergétique et environnementale etc.) avec, pour chacun d'eux, les objectifs généraux poursuivis ;
- **Titre VIII** : Règles de contrôle et sanctions ;
- **Titre IX** : Dispositions particulières à l'Outre-mer.

2. La généralisation du permis d'expérimenter

- En principe, chaque solution technique à laquelle recourt un maître d'ouvrage respecte les objectifs généraux du champ technique dans lequel elle est mise en œuvre.
- Par exception, **le maître d'ouvrage peut recourir à une « solution d'effet équivalent » définie par voie réglementaire s'il justifie qu'elle respecte les objectifs généraux et permet d'atteindre des résultats au moins équivalents à ceux de la solution de référence à laquelle elle se substitue.**

Cf. Articles L.112-9 et suivants du CCH tels que modifiés par l'Ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020

2. La généralisation du permis d'expérimenter

Procédure de mise en œuvre des « solutions d'effet équivalent » :

- Tout maître d'ouvrage d'une opération de construction peut être autorisé à mettre en œuvre des solutions alternatives à la réglementation en vigueur. Pour cela, il doit prouver qu'il atteint les mêmes résultats que la solution de référence (inscrite dans la réglementation) et faire valider sa justification par un organisme compétent et indépendant au projet.

Cf. Articles R. 112-1 et suivants du CCH tels que créés par le Décret n°2021-272 du 30 juin 2021

2. La généralisation du permis d'expérimenter

Procédure de mise en œuvre des « solutions d'effet équivalent » :

Contrôle de la solution d'effet équivalent :

- Avant les travaux : délivrance d'une attestation du caractère équivalent des résultats de la solution proposée (= attestation de respect des objectifs généraux) ;
- A l'achèvement des travaux : délivrance d'une attestation par un contrôleur technique de la bonne mise en œuvre de la solution innovante.

2. La généralisation du permis d'expérimenter

Procédure de mise en œuvre des « solutions d'effet équivalent » :

Organismes compétents pour délivrer l'attestation de respect des objectifs généraux :

- En matière de sécurité générale des constructions : CSTP, Cerema ou contrôleur technique agréé ;
- En matière de sécurité-incendie, de qualité sanitaire, d'accessibilité ou de performance énergétique et environnementale : en attente de nouveaux arrêtés qui seront publiés au plus tard le 1^{er} janvier 2024 et qui viendront définir les modalités et conditions d'obtention des accréditations ou certifications des organismes chargés de délivrer l'attestation. D'ici là, les laboratoires ou organismes déjà habilités (CSTB, Cerema, etc.) restent compétents pour établir l'attestation.

3. Le diagnostic « déchets du BTP »

Recodification des dispositions existantes :

Recodification des dispositions existantes : Articles R. 111-43 et suivants sont recodifiés à l'identique aux articles R. 123-8 et suivants du CCH.

Régime applicable aux seules démolitions et aux réhabilitations comportant la destruction d'au moins une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment, jusqu'au 31 décembre 2021.

Le nouveau régime est applicable aux démolitions et aux rénovations pour lesquelles la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de travaux ou, à défaut, la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition et de rénovation significative, est postérieure au 1er janvier 2022.

3. Le diagnostic « déchets du BTP »

Périmètre élargi du diagnostic :

→ Opérations concernées :

- les démolitions : opération consistant à détruire au moins une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment.
- les rénovations significatives de bâtiments : opération consistant à détruire ou remplacer au moins deux éléments de second œuvre (listés par le futur article R. 123-9), à condition que les travaux concernés portent sur une partie majoritaire des éléments de second œuvre concernés.

L'opération doit en outre porter sur un bâtiment :

- dont la surface cumulée de plancher de l'ensemble des bâtiments concernés est supérieure à 1 000 m²
- dont au moins un bâtiment a accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et a été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances dangereuses.

3. Le diagnostic « déchets du BTP »

Moment du diagnostic :

Le diagnostic doit être réalisé préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, ou, à défaut, des demandes d'autorisation de travaux ERP.

Dans le cas où l'opération n'est pas soumise à autorisation : le diagnostic doit être réalisé préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs aux travaux.

Le diagnostic est réalisé après un repérage sur site.

3. Le diagnostic « déchets du BTP »

Contenu du diagnostic :

- Le diagnostic doit préciser la nature, la quantité et la localisation des produits constitutifs des bâtiments (produits, matériaux et équipements) et des déchets résiduels issus de l'usage et de l'occupation des bâtiments.
- A compter du 1^{er} janvier 2022, le diagnostic devra en outre comporter :
 - Des informations précises sur le diagnostiqueur, le site et la démarche appliquée ;
 - Une estimation des déchets générés par le chantier en précisant leur classification.
- Renforcement du volet réemploi du diagnostic
- Précisions du volet déchets sur les filières de gestion envisagées par ordre de priorité : réutilisation, recyclage ou valorisation matière, et valorisation énergétique ou élimination
- Indications à prévoir concernant la bonne gestion des produits et déchets.

3. Le diagnostic « déchets du BTP »

Suivi du diagnostic :

- A fournir avant la conclusion des marchés de travaux, auxdites entreprises (et plus généralement à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou réaliser les travaux de démolition)
- Etablissement a posteriori d'un formulaire de récolement par le maître d'ouvrage. Le formulaire doit mentionner la nature et la quantité des matériaux réemployés sur le site ou destinés à l'être et celles des déchets, effectivement valorisés ou éliminés, issus de la démolition.
- Transmission du diagnostic au CSTB préalablement à l'acceptation des devis ou à la passation des marchés de travaux + transmission du formulaire de récolement au CSTB dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (jusqu'au 1^{er} janvier 2022 : compétence de l'ADEME).

A hand at the top holds a silver bell, and a hand at the bottom holds a silver tray. The background is a light blue gradient with a darker blue diagonal stripe. The text is centered between the bell and the tray.

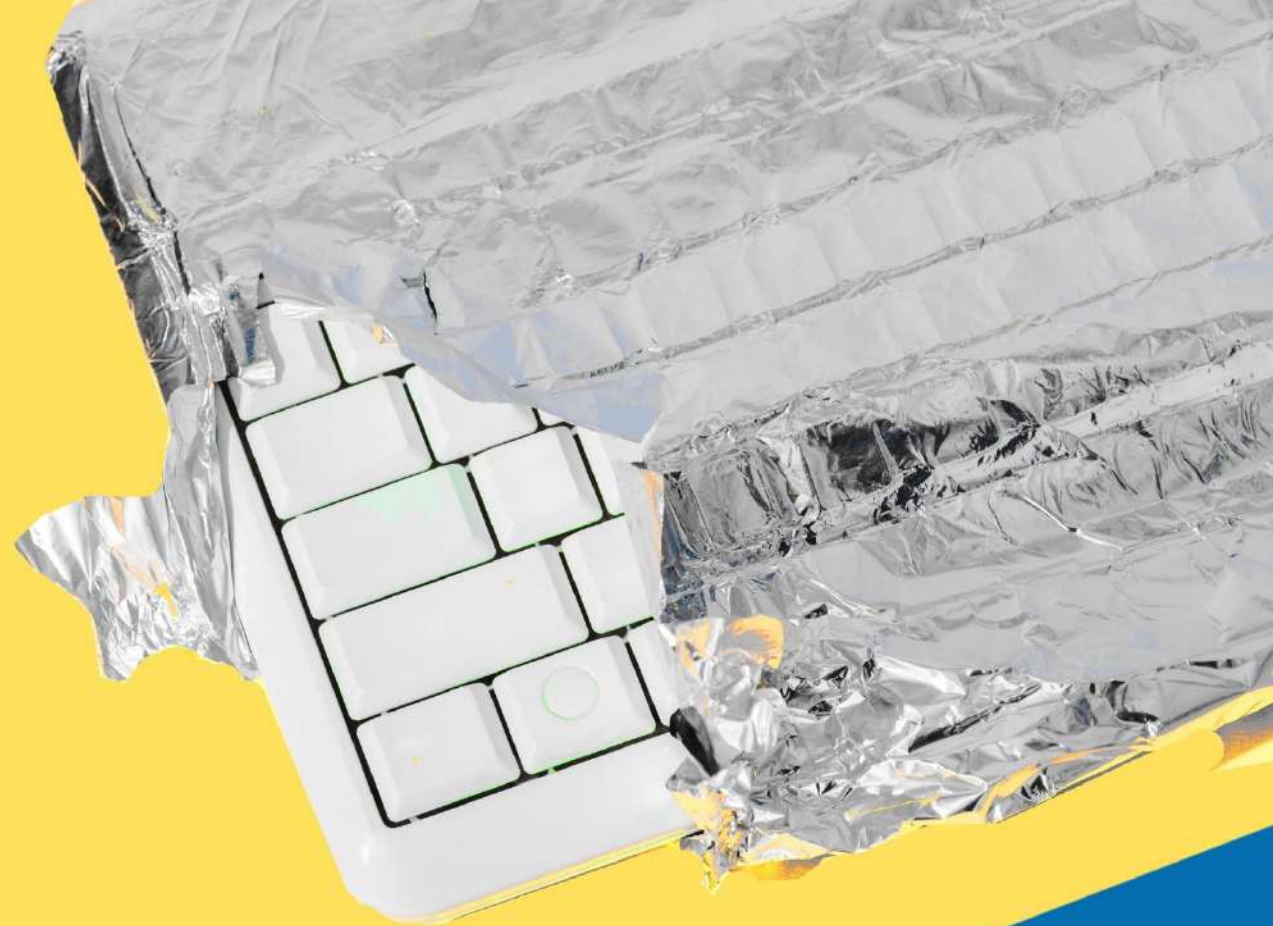
VOS QUESTIONS
NOS REPONSES

DEJ

Discussions Éclairages Juridiques

A VOS CLAVIERS !

[astuces de chef]



#2^{ème} SERVICE

**CLARIFICATIONS APPORTÉES PAR LE JUGE
CETTE ANNÉE**

1. Réception tacite

2. VEFA

3. Garantie des dommages intermédiaires



La réception tacite

La réception = acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve (Article 1792-6 du code civil). La réception peut être expresse, tacite ou prononcée par le juge.

Présomption simple de réception tacite → réunion de deux éléments démontrant la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage :

- Prise de possession de l'ouvrage,
- Paiement des travaux.

Cf. Civ. 3^{ème} 30 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.197

Date de réception = **date à compter de laquelle courent les délais des garanties des constructeurs.**

La réception tacite

Exemples jurisprudentiels :

- Réception tacite résulte de la prise de possession jointe au paiement intégral des travaux, même si ces deux événements ne sont pas concomitants.

Cf. Civ. 3^{ème} 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-18.213

- Présomption simple pouvant être renversée, notamment lorsque le juge constate que le maître d'ouvrage a contesté de manière constante la qualité des travaux, de sorte que la volonté de prendre réception de l'ouvrage était équivoque.

Cf. Civ. 3^{ème} 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 20-14.975

La réception tacite

Précision quant à la date de réception tacite lorsque le **paiement est effectué par chèque** :

- Principe = date d'émission du chèque (remise en main propre ou envoi postal)
- Le maître d'ouvrage doit apporter une preuve suffisante de la date d'émission.

Cf. Civ. 3^{ème} 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 19-25.563

La VEFA

L'acquéreur d'un immeuble en VEFA bénéficie :

- De la garantie décennale,
- De la réparation des vices apparents.

Lorsque l'acquéreur agit en réparation sur le fondement de la garantie décennale, **le caractère apparent des désordres lors de la livraison ou de la prise de possession est inopérant : le caractère apparent ou caché du désordre s'apprécie à la date de réception de l'ouvrage par le vendeur/maître d'ouvrage.**

Cf. Civ. 3^{ème} 14 janvier 2021, pourvoi n° 19-21.130 (confirme Civ. 3^{ème} 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.379)

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE APPLICABLE
Vices et défauts de conformité apparents (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 mois pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au vendeur 1 an pour agir en justice	A compter du plus tardif des deux événements suivants : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 du code civil
Parfait achèvement (à l'encontre du constructeur directement – à l'encontre du vendeur s'il existe une stipulation expresse)	1 an	Réception	1792-6 du code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L.124-4 du code de la construction et de l'habitation
Bon fonctionnement (s'applique aux éléments d'équipement dissociables)	2 ans	Réception	1792-3 du code civil
Décennale (s'applique aux dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments indissociables)	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du code civil

La VEFA

Article 1619 du code civil : l'acquéreur peut solliciter une baisse du prix si le bien livré a une « surface » inférieure de plus de 5% à celle figurant sur le contrat de vente.

Quelle « surface » prendre en compte ?

→ La surface stipulée dans l'acte de vente d'un bien soumis au régime de la VEFA (secteur protégé) s'entend de la « surface habitable » au sens de l'article R. 156-1 du CCH.

Cf. Civ. 3^{ème} 18 mars 2021, pourvoi n° 19-24.994

La garantie des dommages intermédiaires

Harmonisation des régimes de responsabilité contractuelle de droit commun et de garantie décennale des constructeurs :

- Délai de dix ans,
- Point de départ = la réception des travaux.

Garantie décennale = délai de forclusion (cf. par exemple : Civ. 3^{ème} 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-22.376)

Quid du délai pour engager la responsabilité contractuelle de droit commun d'un constructeur ?
Il s'agit également d'un délai de forclusion, qui ne peut être interrompu par une reconnaissance de responsabilité.

Cf. Civ. 3^{ème} 10 juin 2021, pourvoi n° 20-16.837

A hand at the top holds a silver bell, and a hand at the bottom holds a silver tray. The background is a light blue gradient with a darker blue diagonal stripe. The text "VOS QUESTIONS" is in white and "NOS REponses" is in pink.

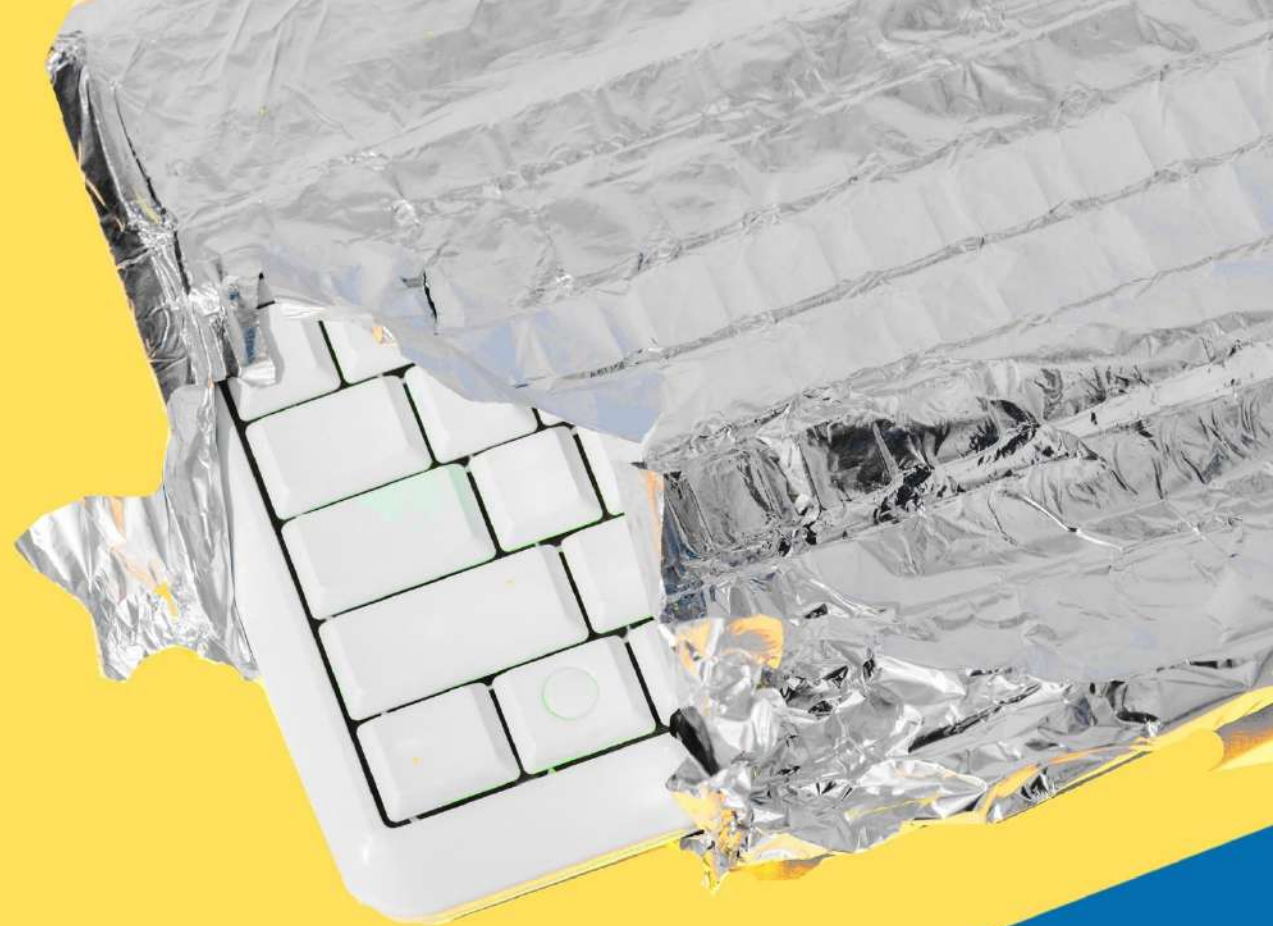
VOS QUESTIONS
NOS REponses

DEJ

Discussions Éclairages Juridiques

A VOS CLAVIERS !

[DEJ étoilé]



#3^{ème} SERVICE

**PÉNURIE DE MATÉRIAUX, COVID-19 : COMMENT BIEN
RÉDIGER VOS CLAUSES DE PROROGATION DE
DÉLAIS DANS VOS MARCHÉS ?**



- 1. Les constats actuels sur les chantiers**
- 2. Les propositions de clauses pro « constructeur »**
- 3. Les propositions de clauses pro « maître d'ouvrage »**

Les constats actuels sur les chantiers

- Crainte des parties aux contrats de nouvelles mesures d'application de la pandémie de Covid-19 : négociation de la clause d'imprévision (article 1195 du code civil) dans les contrats et négociation des CLS sur ce point.
- Constat d'une pénurie de matériaux sur les chantiers : bois, briques, parpaings... depuis plusieurs mois conduisant certains chantiers à l'arrêt et générant des surcoûts.

NB: discussions financières à prévoir sur ces points, notamment en cas d'absence de renonciation à 1195 dans le marché de travaux (ainsi que dans les contrats de maîtrise d'œuvre).

Les constats actuels sur les chantiers

- La Covid-19 n'est clairement plus constitutive d'une cause d'imprévision et n'a jamais été une cause de force majeure. Prévoir une clause spécifique (hors renvoi à des pandémies générales) en cas d'aggravation des mesures
- Exclusion de l'imprévision dans les marchés de travaux à forfait de l'article 1793 du code civil (CA Douai, 23 janvier 2020, n°19.01718)

NB : Intégration de 1195 et des principes de l'imprévision dans les CCAG Marchés privés (NFP 03-001) et CCAG Travaux Marchés Publics.

Propositions de clauses pro constructeur

- Intégrer les difficultés d'approvisionnement dans les CLS :
« seront considérées comme des causes légitimes de prorogation (...) les retards causés par toutes difficultés d'approvisionnement [dûment justifiées] [sous réserve que l'Entrepreneur justifie avoir passé les commandes en temps et heure au regard du calendrier du Marché] » ;
- Intégrer les difficultés d'approvisionnement pour permettre une prolongation du délai de levée des réserves ;
- Clause de substitution de matériaux : prévoir les difficultés d'approvisionnement pour permettre ces substitutions.

Propositions de clauses pro maître d'ouvrage

- Clauses légitimes de suspension de délai : refuser les prorogations liées aux difficultés d'approvisionnement ? Mais c'est une réalité aujourd'hui – prévoir un délai maximal de report ?
- La meilleure solution : encadrer ces clauses légitimes de suspension de délai (justificatifs, délais, dates de commandes) tant dans les CLS que lors des levées des réserves ;
- Prévoir une « information éclairée » des entreprises – quid lors des notifications de retard quelques mois après la conclusion du marché ?

A hand at the top holds a silver bell, and a hand at the bottom holds a silver tray. The background is a light blue gradient with a darker blue diagonal stripe. The text "VOS QUESTIONS" is in white and "NOS REponses" is in pink.

VOS QUESTIONS
NOS REponses

DEJ

Discussions Éclairages Juridiques

A VOS CLAVIERS !

[un DEJ presque parfait]





DEJ

On remet le couvert
en 3 février 2022 !

DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ
DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ
DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ

MERCI POUR VOTRE ATTENTION ET A BIENTÔT

DEJ DEJ DEJ
DEJ DEJ DEJ

DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ
DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ
DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ DEJ

ADDEN AVOCATS