

Opération Collective Economie Circulaire & Bâtiment en Normandie

Comprendre et Entreprendre



Questions juridiques

Ce document recense les questions juridiques de MOA, de commanditaires et des questions spécifiques de Recovering et Bellastock.

Certaines questions regroupant des thématiques similaires ont été regroupées afin d'apporter une réponse commune.

Question a : Quels sont les freins juridiques à la cession des matériaux de réemploi par les MOA publics (vers du public ou du privé, par don ou par vente) en distinguant les différentes natures de responsabilité (vis à vis de la propriété des matériaux et du statut de déchet, vis-à-vis des sinistres et vices cachés, etc.) - et quels leviers existants ?

En premier lieu, il convient de souligner que les matériaux de réemploi ne sont pas des déchets. En effet, le réemploi est défini 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* » (art. L. 541-1-1 du code de l'environnement).

Ainsi tous les éléments portant sur la responsabilité des détenteurs de déchets ne s'appliquent pas.

En deuxième lieu, la garantie décennale s'applique au constructeur de l'ouvrage (art. 1792 et 1792-1 du code civil).

Le fabricant d'une partie ou d'un élément de l'ouvrage conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance est solidairement responsable du locateur d'ouvrage sous réserve que ce dernier ait mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'élément ou la partie de l'ouvrage (L. 1792-4 du code civil).

Ces deux régimes de responsabilité ne s'appliquent pas aux MOA publics qui céderaient des matériaux, pour le cas où ils ne seraient ni constructeurs, ni fabricants.

La garantie biennale quant à elle, ne s'applique qu'aux matériaux neufs¹.

En troisième lieu, sur la responsabilité des produits défectueux, le producteur est responsable du dommage causé par un défaut de son produit, qu'il soit ou non lié par un contrat avec la victime (art. 1245 code civil).

Ainsi, la responsabilité en cas de vente de matériaux ne pourra être recherchée que s'il est qualifié de producteur² du matériau défectueux.

Cependant, si le producteur ne peut être identifié, le vendeur est responsable du défaut de sécurité du produit, dans les mêmes conditions que le producteur (art. 1245-6 du code civil).

Le vendeur est également responsable en cas de vice caché du matériau (art. 1641 du code civil).

En cas de don, des règles analogues s'appliquent. La responsabilité du donateur ne pourra être recherchée que s'il est qualifié de producteur au sens de l'article 1245-5 du code civil.

Ainsi, le donateur pourrait voir sa responsabilité engagée si la donation porte sur des matériaux qu'il a directement fabriqués ou substantiellement modifiés, de sorte qu'ils pourraient être considérés comme de nouveaux produits finis.

En revanche, dans le cadre d'une donation d'un matériau initialement acheté, le donateur ne saurait être qualifié de producteur. Sa responsabilité au titre des produits défectueux ne pourrait donc pas être engagée.

Le cas particulier des dons réalisés par des personnes publiques est traité dans la question f.

Question b : Quelle est l'assurabilité des matériaux réemployés ? Faut-il une assurance complémentaire du MOA ?

ET

Question h : Un diagnostic PEMD a-t-il une valeur juridique face à un assureur/BC pour faire valoir le réemploi ?

a) L'assurabilité des matériaux est encadrée par le contrat d'assurance signé par le détenteur des matériaux.

De manière générale, les assurances distinguent les techniques dites « courantes » (TC) et les techniques « non courantes » (TNC).

Actuellement, du fait de la relative nouveauté que constitue le réemploi (fait d'appliquer une assurance sur des matériaux qui auraient déjà été utilisés), une partie des assureurs peut le qualifier de TNC.

¹ Pour plus d'information, vous pouvez consulter le document « [Identification des freins et des leviers au réemploi de produits et matériaux de construction](#) », ADEME, Avril 2016.

² Article 1245-5 du code civil : fabricant du produit, producteur d'une matière première, fabricant d'une partie composante, agissant à titre professionnel et se présentant comme producteur en apposant un signe distinctif sur le produit ou important un produit dans l'Union européenne en vue d'une distribution

Dans ce cas, il peut être nécessaire d'étendre les garanties décennales pour couvrir l'utilisation de matériaux de réemploi.

Chaque constructeur doit donc étudier son contrat d'assurance et se rapprocher de son assureur afin de définir :

- Si l'utilisation de matériaux de réemploi est qualifiée de TNC par son assureur ;
- Les documents requis pour permettre d'assurer les travaux effectués à partir de matériaux issus de réemploi ;
- La nécessité de prendre une assurance complémentaire.

Dans tous les cas, les constructeurs peuvent mettre en avant des éléments permettant de justifier la fiabilité de la performance des matériaux de réemploi, notamment :

- De manière générale via des retours d'expérience et des référentiels standardisés ;
- S'agissant spécifiquement du projet envisagé via des diagnostics de ressources effectués par un expert compétent et indépendant ou encore des descriptifs techniques des opérations de qualification du matériau permettant de justifier son aptitude à l'usage.

Plusieurs guides méthodologiques sont déjà disponibles :

- [Un guide « Évaluation la performance technique des matériaux de construction et de réemploi »](#) (projet européen Interreg FCRBE (« *Facilitating the Circulation of Reclaimed Building Elements in Northwestern Europe* »), septembre 2021) ;
- Un guide « [Secteur du bâtiment : comment mieux valoriser et déconstruire ?](#) » (centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), avril 2022) ;
- D'autres guides spécifiquement relatifs au réemploi de certaines familles de matériaux et produits de construction :
 - o [36 fiches techniques matériaux](#) (projet européen Interreg FCRBE) ;
 - o Guides portant sur la méthodologie de diagnostic et d'évaluation des performances pour le réemploi de 8 familles de matériaux (Fondation Bâtiment Énergie et CSTB, décembre 2020) :
 - [Charpentes industrialisées](#) ;
 - [Tuiles de terre cuite](#) ;
 - [Éléments ossature en acier](#) ;
 - [Parquets](#),
 - [Briques](#),
 - [Menuiseries bois extérieures](#),
 - [Plafonds suspendus et bacs métalliques](#),
 - [Revêtements de façade en pierre naturelle attachée](#) ;

D'autres documents sont en cours d'élaboration :

- Guides méthodologiques portant sur l'évaluation des performances en vue du réemploi pour [29 familles](#) de matériaux (CSTB) ;
- 10 guides méthodologiques de diagnostic et d'évaluation des performances portant sur 10 familles de produits (projet SPIROU (« *Sécuriser les pratiques innovantes de réemploi via une offre unifiée* »), co-porté par le CSTB, A4MT, Booster du Réemploi, Qualiconsult et Mobius Réemploi) ;
- Rapport abordant les bonnes pratiques en matière d'assurance des matériaux réemployés prévu pour octobre 2023 (ADEME, [rapport sur le réemploi des matériaux](#), mars 2022).

b) Le diagnostic PEMD, imposée au maître d'ouvrage d'une opération de démolition ou de rénovation significative de bâtiment (art. R. 126-10 du CCH) doit contenir (R. 126-11 CCH) :

- Des indications sur les possibilités de réemploi ;
- L'estimation de la nature et de la quantité des produits, matériaux et équipements pouvant être réemployés ;
- Des indications sur les précautions à prendre pour permettre le réemploi.

Ce diagnostic peut être utilisé pour démontrer la qualité des matériaux auprès de l'assureur et constituer un dossier en vue des négociations suscitées (par exemple, pour démontrer que ce ne sont pas des déchets). Cependant, il ne permet pas de garantir l'assurance des matériaux de réemploi.

Question c : Quelles modalités au transfert de propriété ? Notamment, qui à la propriété des matériaux sur un chantier de démolition dans lequel un contrat de travaux est signé avec une entreprise de travaux ? Le MOA ou l'entreprise ?

ET

Question d : En cas de don ou de vente, le contrat de cession avec le preneur doit-il être signé par le MOA ou l'entreprise de démolition ? Le MOA peut-il juridiquement céder la propriété de tous les matériaux à l'entreprise pour qu'elle cède ensuite elle-même les matériaux extraits du chantier aux différents preneurs ? Un contrat de cession doit-il être mis en place entre le MOA et l'entreprise en amont de toute vente à des tiers ?

Les matériaux sur un chantier de démolition sont la propriété du maître d'ouvrage^{3 4}(voir en ce sens C.Cass, Chambre civile 1, 9 juin 1993, n°91-10.608 pour la démolition d'un silo à grains).

C'est d'ailleurs le maître d'ouvrage qui est responsable de l'établissement d'un formulaire de récolement relatif aux produits, équipement et matériaux réemployés ou destinés à l'être à l'issue d'une démolition (R. 126-14 CCH).

Le transfert de propriété peut cependant être encadré par le contrat de travaux. Il peut alors être prévu que l'entreprise de travaux devienne propriétaire des matériaux.

Seul le propriétaire des matériaux peut signer un contrat de cession avec le preneur. En effet, la vente de la chose d'autrui est nulle (art. 1599 du code civil).

Ainsi, si le contrat de travaux stipule que l'entreprise acquiert la propriété des matériaux, elle seule pourra gérer la cession des matériaux à des tiers et donc conclure les contrats de cession.

Cependant, s'il n'y a pas de convention entre le MOA et l'entreprise de travaux encadrant le transfert de propriété, le MOA reste propriétaire des matériaux et l'entreprise ne pourra pas légalement les céder.

Dès lors, pour que l'entreprise cède les matériaux à des tiers, un contrat de cession doit être mis en place en amont entre le MOA et l'entreprise. Le même cadre juridique est applicable à l'hypothèse des dons.

³ Etude sur la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage en matière de déchets, [Rapport d'analyse](#) réalisé par Enckell avocats, Démoclès, juin 2018, p.59

⁴ Guide [REPAR2](#) rédigé par l'ADEME, mars 2018, p.82, 87 et 153

Question e : Vente/dons à des tiers : en fonction de la typologie des tiers (association, entreprise, etc.), les clauses du contrat de cession doivent-elles adaptées ? De mémoire, la notion d'"intérêt général" justifiant le don notamment devait être argumenté pour valider la convention de don.

ET

Question f : Est-il possible de faire un panorama des modalités de contractualisation envisageables et proposition de la forme la plus efficiente en termes de sécurité juridique ?

a) En premier lieu, pour chaque contrat, les clauses devront être adaptées. Les modalités de contractualisation varient en fonction de chaque projet et de la volonté des parties. Ainsi, il n'est pas possible d'anticiper de manière générale les clauses à intégrer dans les contrats.

Il convient d'analyser pour chaque projet, en fonction de la situation du maître d'ouvrage (contrat d'assurance en cours, relation avec les entreprises de travaux, vente, don, réutilisation sur d'autres chantiers, ...), les contrats qui pourront lui garantir la meilleure sécurité juridique.

Les entreprises et MOA peuvent se référer aux clausiers existants⁵.

b) En second lieu, les matériaux issus des déconstructions sont des biens mobiliers relevant du domaine privé des personnes publiques. Ils peuvent à ce titre être vendus ou donnés.

- *Publicité et mise en concurrence*

La vente des biens mobiliers du domaine privé de l'Etat est soumise à une obligation de publicité et de mise en concurrence (R. 3211-36 CG3P).

Il n'existe pas de formalité analogue pour la vente d'un bien mobilier du domaine privé d'une collectivité territoriale.

- *Vente ou don des biens*

Les conditions pour vendre ou céder le bien dépendent de la qualité du MOA (établissement public de l'Etat, collectivités, ...). Il sera donc nécessaire de mener une analyse et de faire rédiger un contrat adapté au MOA et au type de contrat qu'il souhaite mettre en place (vente ou don).

Dans le cas particulier du don, une collectivité publique ne peut normalement pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé sauf lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes (voir en ce sens CE, 3 novembre 1997, n°169473 ou, plus récemment, CAA Douai, 9 février 2021, n°19DA02146). Tel est par exemple le cas si le don est réalisé au profit d'une association de la loi du 1^{er} juillet 1901.

⁵ Voir en ce sens le guide portant sur « [L'intégration des prescriptions « déchets » dans les CCTP et les contrats cadres de chantiers de réhabilitation lourde et de démolition](#) », février 2018 ; Voir également le marché d'accord cadre de Plaine Commune, 2^{ème} phase du projet de métabolisme urbain prévoyant la mise en place d'un clausier propre à l'économie circulaire dans le domaine du bâtiment (consultation en cours).

Afin d'assurer la sécurité juridique du contrat, il est pertinent d'indiquer dans les clauses le motif d'intérêt général ainsi que les contreparties (prestation de transport ou de collecte par exemple) liées au don.

Si le don, assimilable à une subvention, dépasse le montant de 23.000€, la personne publique a l'obligation de conclure une convention avec le bénéficiaire (art. 1 du Décret n°2001-495 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321).

Question g : Est-ce que le fait de confier des déchets (inclus dans la REP) à un éco-organisme désengage le MOA de sa responsabilité solidaire et conjointe en cas de dommage ?

a) De manière générale, les producteurs et détenteurs de déchets sont responsables solidairement du traitement de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers (L. 541-2 du code de l'environnement).

Il s'agit de la responsabilité encourue vis-à-vis de l'administration, afin de lui permettre d'agir en cas de défaillance d'un des acteurs de la filière.

Le MOA, producteur de déchets, demeure co-responsable (avec les différents détenteurs) des déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, par exemple en cas d'entreposage non conforme à la réglementation.

b) Dans le cas particulier d'éventuels dommages causés par des déchets, le code de l'environnement prévoit un régime spécifique : « *toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable des dommages causés par ces déchets* » (L. 541-23 du code de l'environnement).

Ainsi, dans ce cas (dommages engendrés par les déchets), si les déchets sont remis à un tiers autorisé à les prendre, le précédent détenteur n'est plus responsable solidairement vis-à-vis de l'administration.

Néanmoins, le producteur ou détenteur qui remet ses déchets à un tiers ne peut se voir exonéré de sa responsabilité en cas de dommages qu'à deux conditions :

- Si l'obligation d'information a été respectée (notamment la caractérisation en déchet dangereux).
- Si le tiers est autorisé à recevoir les déchets (au titre de la législation ICPE ou titulaire d'autorisations relatives au transport des déchets).

Ainsi, si un dommage engendré par des déchets est dû à leurs caractéristiques dont le transporteur ou l'exploitant de l'ICPE n'avait pas été informé, la responsabilité du maître d'ouvrage pourra être engagée.

c) S'agissant du cas particulier des éco-organismes, il existe deux hypothèses :

- Éco-organisme financier : l'éco-organisme est transparent dans la relation entre le producteur et l'opérateur (c'est-à-dire le tiers autorisé au titre de la législation ICPE ou titulaire d'autorisations liées au transport) ;
- Éco-organisme opérationnel : dans ce cas, l'éco-organisme passe directement des marchés de service avec les opérateurs qui assurent la collecte et/ou le traitement des déchets pour son compte.

Néanmoins, là aussi, les opérateurs demeurent les tiers autorisés au sens de l'article L. 541-23 du code de l'environnement (titulaire de l'autorisation ICPE par exemple). Dès lors, en cas de dommage, c'est également l'opérateur en charge des déchets qui portera la responsabilité vis-à-vis de l'administration.

Cependant, il demeure possible pour les acteurs d'aménager ce régime de responsabilité légale par des dispositions contractuelles (qui, dans ce cas, ne seront opposables qu'aux parties et pas à l'administration).

Par conséquent, sauf aménagement contractuel, ni l'éco-organisme ni le producteur initial de déchets ne seront tenus responsables de dommages causés par les déchets dès lors que l'opérateur intervenant au titre de la législation ICPE ou titulaire d'autorisations liées au transport est autorisé à les prendre en charge et bénéficie d'informations suffisantes.

Question i : *Le diagnostic PEMD est-il applicable aux bâtiments d'infrastructures (bâtiment hébergeant une installation de pompage, une step...) ?*

Le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de travaux de démolition ou de rénovation significative de bâtiments (L. 126-34 CCH).

Ce diagnostic doit être réalisé pour les opérations de démolition ou de rénovation significative de bâtiments suivantes (R. 126-8 CCH) :

- Celles dont la surface cumulée de plancher de l'ensemble des bâtiments concernés est supérieure à 1000 m² ;
- Celles contenant au moins un bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses en application de l'article R. 4411-6 du code du travail.

Au sens du CCH, un bâtiment est un bien immeuble couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain (L. 111-1 CCH).

Conformément à cette définition, un bâtiment d'infrastructure n'est pas exclu de la définition des bâtiments. Ainsi, à défaut d'exception prévues par la loi, le diagnostic devra être réalisé si la démolition porte sur une surface plancher supérieure à 1000 m² ou si le bâtiment a été en lien avec des substances classées comme dangereuses.

Il sera nécessaire de mener une étude au cas par cas pour chaque bâtiment, selon son usage.

Question j : Que risque une entreprise qui ne réalise pas le tri 7 flux ? Existe-t-il des contrôles ? Qui les effectue ?

Le tri 7 flux (papiers, métaux, plastiques, verres, bois, fractions minérales et plâtre) doit être mis en place par tout producteur ou détenteur de déchets de construction et de démolitions depuis le 19 juillet 2021(art. L. 541-21-2 C. env. et D. 543-278 c. env.).

Le préfet du département ou l'autorité administrative compétente peut demander au producteur ou détenteur de déchets de faire réaliser, dans un délai de deux mois, un audit par un tiers indépendant, afin d'attester du respect des obligations de tri 7 flux. Le rapport de cet audit est transmis dans un délai de 15 jours au préfet ou à l'autorité administrative compétente (art. D. 543-281 c. env.).

En tout état de cause, les officiers et agents de police judiciaire, les inspecteurs de l'environnement ainsi que tous les agents énoncés à l'article L. 541-44 du code de l'environnement sont habilités à rechercher et constater les infractions en matière de prévention et gestion des déchets (L. 541-44 c. env.).

Une sanction pénale est prévue. Est puni de 75.000€ d'amende et de 2 ans d'emprisonnement le fait de gérer des déchets sans satisfaire à l'obligation de tri 7 flux (art. L. 541-46, 8° c. env.).

Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au **quintuple** de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction (Art. L. 131-38 du code pénal). Le montant de l'amende indiqué dans les textes est un maximum et peut être modulé par le juge.

Des sanctions administratives sont également prévues (L. 541-3 c. env.) :

- Amende administrative de 15.000€ accompagnée d'une mise en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de la réglementation ;
- Si la personne ne fait pas le nécessaire : l'autorité titulaire du pouvoir de police peut consigner la somme correspondante au montant des mesures prescrites, faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites, suspendre la réalisation des travaux, ordonner le versement d'une astreinte journalière ou ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 150.000€.

Question k : Dans quels cas le diagnostic plomb avant travaux n'est pas obligatoire ?

Le diagnostic plomb avant travaux, contrairement au Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP), n'est pas encadré réglementairement.

a. Le CREP doit être produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans le dossier de diagnostic technique (art. L. 1334-6 du code de la santé publique et L. 271-4 CCH).

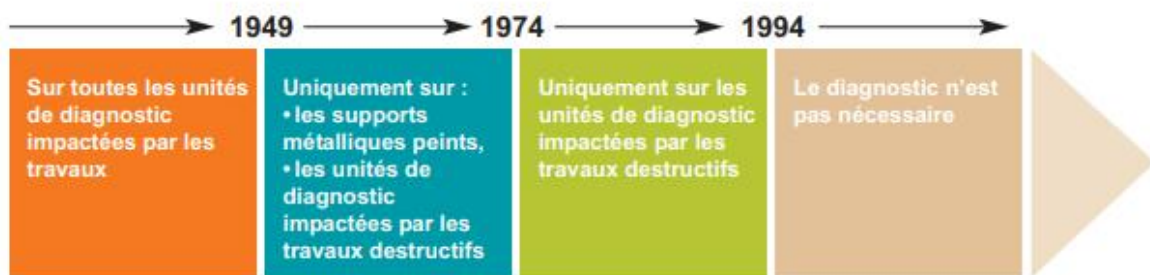
Il présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti (L. 1334-5 du code de la santé publique).

b. Le diagnostic plomb avant travaux permet, quant à lui, à l'employeur d'évaluer les risques potentiels liés au plomb, auxquels peuvent être soumis ses employés au cours de la réalisation de travaux.

En effet, conformément à l'article L. 4121-2 du code du travail, l'employeur doit mettre en œuvre les mesures nécessaires afin d'éviter les risques pour ses salariés.

Le plomb étant un agent cancérigène, mutagène ou toxique pour la reproduction, l'employeur doit donc évaluer les risques pour les travailleurs (articles R. 4412-59 et suivants du code du travail).

Ce diagnostic n'est pas encadré légalement ou réglementairement, en revanche, il existe un guide⁶ détaillant les préconisations de réalisation de ce diagnostic selon les dates de construction du bâtiment :



La norme NF X 46-035, publiée en juin 2021, porte sur le repérage plomb et la recherche de plomb avant travaux dans les revêtements et matériaux et produits de construction. Elle développe une méthodologie officielle applicable à la recherche du plomb. Cependant, elle ne comporte pas de dates de construction et ne fixe pas de valeur seuil quant à la présence de plomb. En outre, cette norme n'est pas d'application obligatoire (il s'agit d'une norme payante⁷).

Finalement, les textes n'encadrent pas la réalisation du diagnostic plomb avant travaux.

Nous vous conseillons, par précaution, de le réaliser systématiquement, afin de protéger les salariés et de respecter les règles édictées dans le code du travail.

Question 1 : Le diagnostic méréules est-il obligatoire ? Dans quels cas ? (Travaux, vente, ...)

Un diagnostic méréules complet n'est pas imposé par les textes.

Cependant, lorsque des foyers de méréules sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones de présence d'un risque de méréule (L. 131-3 CCH).

⁶ [Préconisations pour la réalisation d'un diagnostic plomb avant travaux](#), DIRECCTE Centre, mars 2014, page 10

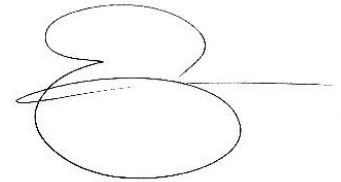
⁷ Disponible sur le site de l'AFNOR : <https://www.boutique.afnor.org/fr-fr/norme/nf-x46035/reperage-plomb-recherche-de-plomb-avant-travaux-dans-les-revetements-et-mat/fa175587/238220>

En cas de vente d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti situé dans une zone délimitée par cet arrêté, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans le dossier de diagnostic technique (L.271-4 et L.126-25 CCH).

Nous restons bien entendu à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Fait à Paris, le 13 avril 2023

Carl Enckell – Avocat Associé

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line extending to the right.