

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°2

mai 2021

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Le Grand Thème :
Douches sans ressaut et
logement "PMR" : ce qui
change en 2021

p4 Décret du 28.07.2020 :
L'entretien des pompes à
chaleur désormais
obligatoire

p6 Focus Jurisprudence

p6 En Bref

Édito

par Paul Jousse -
Directeur du Développement
Bessé Immobilier & Construction



Etre bien accompagné pour anticiper les enjeux de demain !

L'environnement des constructeurs des mois passés et à venir est définitivement challengeant.

Entre les études de sol obligatoires depuis le 1er octobre 2020, la norme RE2020 applicable à compter du 1er janvier 2022 pour tout nouveau PC qui induira nécessairement des surcoûts de construction, les mesures de lutte contre l'artificialisation des sols qui accentue la rareté et cherté du foncier et qui vont s'intensifier avec la loi Climat et résilience, la difficulté d'approvisionnement en matériaux de construction induisant des retards et la flambée des prix du métal et du bois ces derniers mois, les sujets de manquent pas.

Le besoin de conseil et d'accompagnement n'a jamais été aussi central, afin de vous permettre d'anticiper, rester en maîtrise et réaliser les meilleurs arbitrages pour assurer la pérennité et le développement de vos activités.

Vous conseiller et vous accompagner au quotidien, c'est notre vocation chez Bessé Immobilier & Construction. Cette Lettre des constructeurs en est l'illustration. J'espère que cette seconde édition vous plaira.

Bonne lecture à tous.



DOUCHES SANS RESSAUT ET LOGEMENTS "PMR" : CE QUI CHANGE EN 2021

par Jacques Rousselon -
Expert cellule technique



Un arrêté du MINISTRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE du 11.09.2020 auquel le LOGEMENT est rattaché depuis juillet 2020, modifie l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation et des maisons individuelles lors de leur construction.

Notre cellule technique vous propose un rappel sur les principaux apports de cet arrêté.

L'article 15 de la loi du 24.12.2015 prévoyait que les douches concernées par la réglementation sur l'accessibilité devaient comprendre un ressaut limité afin de permettre un accès en toute sécurité.

L'année 2021 sera celle des premières constructions des logements évolutifs prévus par la loi Elan, avec l'obligation de construire des salles de bains modulables et réversibles.

Ainsi, l'article 1er (qui modifie l'article 15 de l'arrêté du 24.12.2015) dispose entre autres dans les usages attendus, que :

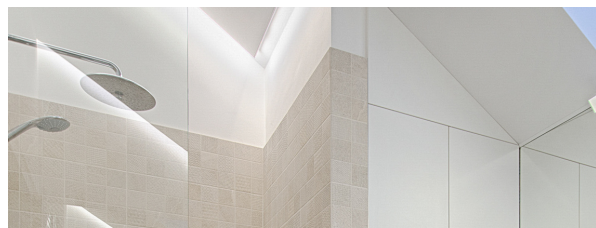
"dans les logements situés en rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur, au moins une salle d'eau située au niveau d'accès du logement, est équipée d'une zone de douche accessible dont l'accès se fait sans ressaut ou d'une baignoire.

En cas d'utilisation d'une baignoire, l'aménagement ultérieur de cette zone est possible sans intervention sur le gros-œuvre."

Quelles caractéristiques pour la zone de douche?

A minima, la zone de douche :

- correspond à un volume d'une surface rectangulaire minimale de 0.90m x 1.20m et une hauteur minimale de 1,80 m ;
- est accessible sans ressaut par un espace d'usage parallèle situé au droit de son côté le plus grand, de dimension 0,80 x 1,30m ;
- peut être aménagée ultérieurement sans modification du volume de la salle d'eau.



L'accessibilité aux personnes handicapées

L'article 2 de l'arrêté vient quant à lui préciser qu'un espace de manoeuvre avec possibilité de demi-tour peut se superposer dans la zone lorsque celle-ci est aménagée dès la livraison du logement.

Quels sont les logements concernés?

L'article 3 précise que les dispositions de cet arrêté du 11.09.2020 s'appliquent aux demandes de permis de construire relatifs aux maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour le propre usage de leur propriétaire, ainsi qu'à celles de tous les logements situés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation collectifs, déposées à compter du 1.01.2021 et à toutes les autres demandes déposées à compter du 1.07.2021, pour les logements desservis par un ascenseur notamment.

DOUCHES SANS RESSAUT ET LOGEMENTS "PMR" : CE QUI CHANGE EN 2021 (...suite)

Enfin, précisons que pour s'adapter à la demande ponctuelle de carreaux grands formats de faïence, de nouvelles règles professionnelles sont parues en janvier 2021 concernant les carreaux de grand et très grand format (surface supérieure à 3 600 cm²) en murs intérieurs, validées par la C2P et l'AQC.

Celles-ci viennent confirmer les supports admis, la nécessité d'un double encollage, une largeur minimale de joints de 2 mm, ainsi que les jonctions de points singuliers (sanitaires, plafond, sol), ainsi que les règles de tolérances.

L'aspect final du revêtement s'évalue à une distance d'1m65.

Décret du 28.07.2020 :

L'entretien des pompes à chaleur désormais obligatoire

par Hermann Boagno -
Expert cellule technique



Quel Système ?

Les systèmes concernés sont :

- Les systèmes thermodynamiques dont la puissance est comprise entre 4 kW et 70 kW font l'objet d'un entretien périodique;
- Les systèmes thermodynamiques destinés uniquement à la production d'eau chaude pour un seul logement ne sont pas soumis à cet entretien.

Quelle fréquence?

Le premier entretien doit être effectué au plus tard deux ans après son installation ou son remplacement et ensuite ne peut pas excéder deux ans. Le premier entretien des systèmes thermodynamiques existants au 1er juillet 2020 est effectué au plus tard le 1er juillet 2022.



Qui sollicite l'entretien ?

- L'entretien d'un système thermodynamique individuel équipant un logement, un local, un bâtiment ou une partie de bâtiment est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf stipulation contraire du bail.
- L'entretien des systèmes thermodynamiques collectifs est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'ENTRETIEN OBLIGATOIRE DES POMPES A CHALEUR (suite...)

Une attestation d'entretien est établie par la personne qui a réalisé l'entretien, dans un délai de quinze jours suivant sa visite.

L'entretien porte à minima sur les opérations suivantes :

GÉNÉRATEUR DE CHALEUR OU DE FROID

A. Pour tous les systèmes thermodynamiques :

1. Relevé des températures de l'unité intérieure et de l'unité extérieure et vérification du bon fonctionnement ;
2. Vérification du fonctionnement de l'inversion de cycle lorsque c'est possible ;
3. Vérification de l'enclenchement des appoints ;
4. Mesure des tensions électriques statiques et dynamiques.

B. Pour les systèmes aérothermiques :

1. Vérification de l'échangeur de l'unité extérieure et nettoyage si nécessaire ;
2. Nettoyage et décrassage de l'unité intérieure et du filtre.

SYSTÈME DE DISTRIBUTION

C. Pour les systèmes de distribution par boucle d'eau :

1. Contrôle de l'embouement lié au phénomène d'hydrolyse ;
2. Purge des bulles d'air du circuit lorsque le purgeur est fonctionnel et accessible
3. Contrôle de la pression ;
4. Vérification du fonctionnement des circulateurs ;
5. Vérification et nettoyage du filtre sur la boucle d'eau si nécessaire ;
6. Contrôle de la pression de gonflage des vases d'expansion avec regonflage si nécessaire.

D. Pour les systèmes de distribution par vecteur air :

1. Vérification de l'état des gaines accessibles ;
2. Vérification et nettoyage avec désinfection si nécessaire de l'unité intérieure et du filtre ;
3. Vérification du fonctionnement du ventilateur.

FOCUS JURISPRUDENCE

par *Dramane Diallo* -
Gestionnaire Sinistres Construction



DEVOIR DE CONSEIL DU CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES C.Cass., Civ 3ème, 11 février 2021, n°19-22943

Le constructeur doit s'assurer de la nature et de l'importance des travaux de raccordement de la construction aux réseaux publics.

En l'espèce, un contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan a été conclu sous condition suspensive d'obtention de la garantie de livraison par le constructeur. Or ce dernier n'a pas obtenu cette garantie dans le délai qui lui était imparti ; le contrat est alors devenu caduc.

Les maîtres de l'ouvrage assignent le constructeur en dommages-intérêts pour manquement à son devoir de conseil, en lui reprochant de ne pas avoir vérifié le coût réel du raccordement au réseau public ; celui-ci aurait nécessité la création d'une servitude de passage à l'origine, selon eux, du refus.

Leur demande est rejetée par la Cour d'appel au motif que, le coût du raccordement (6000€) avait été pris en compte lors de la signature du contrat : il figurait dans les travaux réservés restant à leur charge, et dans la notice descriptive signée.

L'arrêt d'appel est censuré par la Cour de cassation. Selon la Cour de cassation, il incombe au constructeur de maison individuelle avec fourniture de plan de s'assurer de la nature et de l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics.

C'est dans le même ordre d'idée, que la Cour de cassation (C.cass., Civ 3ème, 21 janvier 2021, n°19-16.434) a rappelé qu'en cas de mise en cause, il revient au maître d'œuvre, débiteur de l'obligation de conseil, d'établir la preuve qu'il a respecté cette obligation.

EN BREF

par *Michaël Fargeix* -
Souscripteur Construction



C.Cass., Civ. 3è, 28 janvier 2021, n° 19-17.499 - Intervention de l'assurance dommages-ouvrage avant réception

Le volet dommages-ouvrage a vocation à jouer avant réception dans le seul cas où lorsque des désordres de nature décennale sont constatés, la mise en demeure de l'entreprise est restée infructueuse, et que le marché de cette dernière a été résilié pour inexécution de ses obligations.

Cass.2e civ., 21 janvier 2021, FS-P+I, n° 19-13.647 - Délai minimal pour déclarer un sinistre.

Une clause prévoyant un délai de déclaration de sinistre inférieur à cinq jours (délai minimum légal prévu dans l'article L113-2 du Code des assurances) est inopposable à l'assuré.

Cass.3e civ., 21 janvier 2021, n°19-16.434 F-D - Assurance Dommages Ouvrage et réparation intégrale du préjudice.

L'assureur dommages ouvrage doit préfinancer le coût des travaux de reprise et, lorsque les travaux l'impliquent, financer les honoraires de maîtrise d'oeuvre et la souscription d'une nouvelle assurance dommages ouvrage.



LOGEMENTS : LE FUTUR DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE SERA PLUS FIABLE!



Décret du 17 décembre 2020 et arrêté du 31 mars 2021 : la refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrera en vigueur au 1er juillet 2021.



Une règle de calcul plus fiable et homogène. La seule déclaration du propriétaire ne sera plus suffisante.



Le nouveau DPE prendra en compte les émissions de gaz à effet de serre et non uniquement la consommation d'énergie primaire.



Le DPE aura un statut légitime, il ne sera plus informatif mais il pourra se prévaloir en cas de données erronées ou mensongères sur les performances énergétiques d'un logement.



Le nouveau DPE comportera notamment un schéma des déperditions de chaleur, des scénarios de travaux et le montant des consommations annuelles.

POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ

Alexandra Picheyre

alexandra.picheyre@besse.fr



www.besse.fr