

Aspects juridiques de la construction circulaire

Contrats & Responsabilité

Selon les données de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), le secteur de la construction est à l'origine d'environ 80% des déchets générés en Suisse. Quelque dix-huit millions de tonnes de déchets de chantier ne sont pas valorisées et doivent être mises en décharge. La construction et l'exploitation des bâtiments et des infrastructures représentent en outre près de 50% de la consommation de matières premières et environ un tiers des émissions de CO₂. On conçoit dès lors aisément que le Conseil fédéral, dans son plan d'action 2024-2027 relatif à la Stratégie pour le développement durable 2030, place également la gestion durable du parc immobilier au cœur de ses priorités. L'objectif est notamment de renforcer et de concrétiser les principes de l'économie circulaire.

L'économie circulaire dépasse de loin le seul recyclage. Swiss Recycle – l'organisation faîtière des systèmes suisses de recyclage et d'économie circulaire – identifie ainsi «10 RE» de l'économie circulaire, dont les trois plus connus sont:

- **Reduce – Réduire:** limiter autant que possible la production de déchets et renoncer au superflu;
- **Reuse – Réemployer:** réutiliser les biens et composants aussi longtemps que possible plutôt que de les éliminer;
- **Recycle – Recycler:** valoriser les matériaux afin de les réintroduire dans un nouveau cycle d'utilisation.

Les «RE» doivent être envisagés selon une logique hiérarchisée; le recyclage ne devrait intervenir qu'à défaut de réemploi possible. Dans le secteur de la construction, le réemploi suppose la conservation des éléments de construction, leur démontage puis leur réintégration sur un autre site. À la différence du recyclage, leur forme initiale est préservée, ce qui permet une économie substantielle de ressources. Dans ce contexte, rien d'étonnant à ce que le réemploi d'éléments de construction gagne en importance. La présente contribution s'inscrit dans une série d'articles consacrés à certains aspects juridiques essentiels du réemploi, à ses enjeux et aux questions encore ouvertes. Le propos se concentre ici sur les questions de droit privé, en particulier les configurations contractuelles et le régime de responsabilité.

Incidences sur les relations contractuelles

Le droit des contrats de construction repose en grande partie sur des règles dispositives. Il laisse ainsi une large marge d'aménagement contractuel. De manière générale, le réemploi ne pourra être mis en œuvre avec succès que si les parties impliquées adoptent une approche consensuelle et la traduisent concrètement dans l'exécution du contrat. Le réemploi des éléments de construction met en jeu plusieurs relations contractuelles distinctes, notamment les suivantes:

- **Contrat de déconstruction:** un contrat – généralement de type contrat d'entreprise – lie le maître d'ouvrage de l'objet d'origine à l'entreprise chargée de la déconstruction. Lorsque le réemploi doit être rendu possible, la prestation change de nature: certains éléments ne doivent plus être démolis, mais démontés avec soin et, selon les accords conclus, éventuellement stockés.
- **Transfert des éléments de construction:** le propriétaire de l'objet d'origine et le maître d'ouvrage de l'objet de destination doivent régler contractuellement le transfert des éléments à réutiliser. Outre l'accord de principe sur la coopération, les modalités de transfert et de réception des éléments doivent être précisément définies.
- **Démontage des éléments de construction:** le propriétaire de l'objet d'origine doit déterminer clairement si le démontage est confié à une entreprise distincte ou à l'entreprise de déconstruction.
- **Stockage et transport:** les parties concernées doivent convenir de la répartition des responsabilités relatives au stockage et au transport des éléments démontés.
- **Réintégration des éléments de construction:** le contrat d'entreprise conclu entre le propriétaire de l'objet de destination et l'entreprise de construction doit prévoir des dispositions spécifiques concernant la réintégration des éléments, notamment l'obligation de réemploi, les clauses de responsabilité et, le cas échéant, les modalités de contrôle ou d'examen des éléments.



Les «10 RE» de l'économie circulaire



Les activités de construction selon l'OFEV

En règle générale, les modèles de contrats existants ne correspondent pas pleinement aux nouvelles configurations qu'implique le réemploi. Dès lors que les prestations dues ainsi que les droits et obligations des parties s'en trouvent modifiés, il peut être opportun de conclure un contrat de planification spécialisé dédié à la construction circulaire. Le planificateur spécialisé en construction circulaire assure la coordination des différents contrats et organise la collaboration entre les parties concernées.



Spécificités en matière de responsabilité

Au-delà de la structure contractuelle générale, se pose en particulier la question de l'application des règles de responsabilité en cas de réemploi et des éventuelles adaptations à envisager par rapport au droit en vigueur.

La **direction des travaux de déconstruction** relève, contrairement aux travaux de démontage proprement dits, du droit du mandat. Il en va de même pour la **direction des travaux sur l'objet de destination** et, dans la mesure où seule une obligation de diligence est due – par exemple la recherche d'éléments réutilisables, et non la garantie de leur découverte –, pour l'**approvisionnement en éléments de construction**. En cas de violation du devoir de diligence par la direction des travaux, l'entreprise de déconstruction ou l'entreprise de construction pourra également voir sa responsabilité engagée. Il peut en résulter une concurrence de responsabilités. Si la direction des travaux de déconstruction et l'entreprise de déconstruction sont toutes deux liées contractuellement à la personne lésée, celle-ci peut choisir contre laquelle elle entend faire valoir ses prétentions. Les actions en dommages-intérêts fondées sur le droit du mandat se prescrivent en principe par dix ans.

En cas d'erreurs de planification liées au réemploi d'éléments de construction, les règles de responsabilité applicables sont identiques à celles du bâtiment conventionnel.

La **déconstruction** et la **réintégration** relèvent généralement du contrat d'entreprise. Si un élément est endommagé lors du démontage ou de sa réintégration, le maître d'ouvrage dispose des droits en cas de défauts – à savoir la résolution du contrat, la réduction du prix ou la réfection – ainsi que d'une prétention en dommages-intérêts, pour autant que l'entreprise de déconstruction ou l'entreprise de construction ait commis une faute. Il convient toutefois de rappeler que les droits du maître d'ouvrage se périment s'il ne respecte pas en temps utile son obligation de vérification et de notification des défauts. Lors du réemploi d'éléments de construction, il peut donc être opportun d'aménager différemment les droits en cas de défauts liés au démontage, notamment en convenant d'un mécanisme en cascade tel que celui-ci:

1. Réparation de l'élément de construction démonté;
2. Dépose et mise à disposition d'un autre élément approprié;
3. Réduction proportionnelle de la rémunération.

En résumé et en termes simples

Oui, le réemploi d'éléments de construction comporte certains risques et requiert une adaptation des fondements contractuels. Néanmoins, ces considérations ne sauraient occulter son potentiel considérable, d'autant que les changements nécessaires et les risques encourus restent maîtrisables.

La présente série d'articles s'appuie largement sur les résultats du projet Innosuisse «Réemploi d'éléments de construction: cadre juridique», mené notamment par le bureau d'architecture baubüro in situ ag et le bureau de planification spécialisé Zirkular GmbH ainsi que la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW). Les documents correspondants sont disponibles sur le site de l'association cirkla. On y trouve, outre une fiche technique et plusieurs fiches d'information, des modèles contractuels couvrant différents aspects de la construction circulaire, notamment un contrat de planification spécialisé pour le réemploi. Ces documents constituent une base de travail utile pour les acteurs intéressés.

Le secrétariat de suisse.ing se tient à votre entière disposition pour toute question en la matière.



cirkla - Projet Innosuisse

Sauf stipulation contractuelle contraire, les prétentions découlant d'un contrat d'entreprise se prescrivent par deux ans pour les ouvrages mobiliers et par cinq ans pour les ouvrages immobiliers ou les ouvrages mobiliers intégrés conformément à leur destination dans un ouvrage immobilier. Se pose enfin la question de la responsabilité de l'entreprise chargée du réemploi quant aux éléments à réutiliser. Normalement, ceux-ci sont qualifiés de **matériaux fournis par le maître d'ouvrage**. Par conséquent, l'entreprise doit les traiter avec soin, mais ne répond pas de leur qualité. En vertu de la loi, l'entrepreneur n'est pas tenu d'examiner les matériaux fournis par le maître d'ouvrage; il lui incombe uniquement un devoir d'avis s'il constate des défauts. Une obligation d'examen peut cependant être prévue contractuellement.