

26 AVRIL 2023

Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 08



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

STOP À LA FRAUDE!



SÉCURISATION DU PAIEMENT DES TRAVAUX

EXIGEZ UNE GARANTIE DE PAIEMENT

PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR

ÉVITER UN REDRESSEMENT URSSAF



> ÉDITORIAL

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

STOP À LA FRAUDE!

La fraude à la rénovation énergétique est un vrai fléau pour notre profession. Encouragées par la complexité et l'instabilité des aides à la rénovation énergétique, nombre de sociétés commerciales - éloignées du secteur - s'engouffrent de manière opportuniste sur le marché de la rénovation énergétique.

Elles interviennent en faisant fi de la réglementation et de la qualité du travail accompli. Il n'est d'ailleurs pas rare qu'un particulier soit obligé de faire remettre en conformité sa maison après une ITE défectueuse ou une isolation des combles parce que les règles de l'art en matière de sécurité incendie, par exemple, n'ont pas été respectées. Certaines vont même jusqu'à promettre des économies d'énergies irréalistes et à facturer des travaux non réalisés.

Heureusement, la grande majorité des rénovations énergétiques se déroule bien, avec des artisans et des entrepreneurs sérieux, formés et qualifiés, mais une seule fraude peut avoir un impact destructeur et durable sur la confiance des consommateurs et des pouvoirs publics.

La facilité pourrait être d'augmenter le nombre de contrôles pour toutes les entreprises, mais accroître, une fois de plus, les contraintes pour tous ne résoudra pas le problème.

Pour assainir le marché, la FFB considère qu'il faut changer de braquet. Identifier rapidement les escrocs et infliger des sanctions immédiates et réellement dissuasives serait une bien meilleure solution pour endiguer le phénomène et restaurer la confiance.

La FFB va prochainement rencontrer les services de l'État afin de leur remettre ses propositions pour intensifier la lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique.

Il est indispensable de transformer ce cercle vicieux en cercle vertueux.

Franck PERRAUD

Président du conseil des professions

AU SOMMAIRE

- **LOBBYING** p. 03
- **ÉCHOS** p. 04-05
- **SOCIAL**
 - > **Frais professionnels**
Nouvelles limites d'exonération p. 05
 - > **Pouvoir disciplinaire**
Comment évaluer la gravité des fautes? p. 06
 - > **Régime professionnel de participation**
Les entreprises de 50 salariés et plus doivent conclure leur propre accord..... p. 07
 - > **Prime de partage de la valeur**
Éviter un redressement Urssaf p. 08
- **MARCHÉS PUBLICS**
 - > **Candidatures et offres**
Quels documents fournir? p. 09
- **MARCHÉS PRIVÉS**
 - > **Sécurisation du paiement des travaux**
Exigez une garantie de paiement p. 10-11
- **GESTION**
 - > « **La cybersécurité et vous** »
Utilisez un antivirus p. 11
- **CONSTRUCTION • URBANISME**
 - > **Permis de construire**
En cas d'annulation d'un refus, pas de gel des règles d'urbanisme, si le projet est modifié p. 12
 - > **Non-respect d'un cahier des charges de lotissement**
Pas de démolition si cette sanction est jugée disproportionnée..... p. 13
- **DÉVELOPPEMENT PERSONNEL**
 - > **Rapport au temps**
Ça commence très tôt p. 14-15



Directeur de la publication : Olivier Salleron
Directeur de la rédaction : Séverin Abbatucci
Comité de rédaction : Fédération Française du Bâtiment, fédérations départementales et régionales, unions et syndicats de métiers.

33 avenue Kléber, 75784 Paris Cedex 16
Tél. : 01 40 69 51 82 / Fax : 01 40 69 57 88
ISSN 0395-0913

www.ffbatiment.fr / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 14 avril 2023, 47^e année.
Reproduction autorisée sous réserve de la mention d'origine « © Bâtiment actualité, 26 avril 2023 ».

Crédits photo : © Bruno LÉVY - D.R.
Adobe Stock : Andrey Popov, Lek, Yulia, mrmhock, MrPanya, Drobot Dean, alas_spb, Krakenimages.com.

Imprimé sur papier certifié PEFC 14-33-00002
avec des encres végétales.



> PARLEMENT

PLAN DE RÉNOVATION DES ÉCOLES : LA FFB AU CŒUR DU PROJET

Lors des 24 heures du bâtiment, Emmanuel Macron a annoncé le lancement prochain d'un vaste plan de rénovation énergétique des écoles : le plan Jules Ferry. Depuis cette annonce, plusieurs réunions ont eu lieu à Bercy entre les équipes de Bruno Le Maire et la FFB, pour préciser les conditions de mise en œuvre de ce plan et les nombreux marchés qui en découleront. 50 000 écoles seraient concernées dans tous les territoires et bénéficieraient annuellement de 3 milliards d'euros sur les dix prochaines années. Ce fonds vise le financement de projets de rénovation qui permettraient d'atteindre au moins 40 % d'éco-

LE SECTEUR EST EN MESURE À FAIRE FACE À CET AFFLUX DE COMMANDES, TANT SUR LE PLAN DES EFFECTIFS QUE SUR CELUI DE LA QUALIFICATION.

nomies d'énergies à l'issue des travaux. Les sénateurs ont souhaité entendre à leur tour la FFB, le 21 mars, avec un objectif précis : estimer les capacités du secteur à répondre à ces commandes nouvelles.

Stéphane Sajoux, président du groupe performance énergétique de la FFB, a confirmé devant les sénateurs la capacité de la filière à faire face à cet afflux de commandes, tant sur le plan des effectifs que sur celui de la qualification. Les entreprises, représentant 500 000 salariés, sont en effet d'ores et déjà formés et répondent aux critères de la qualification RGE. La rénovation énergétique des bâtiments publics doit constituer un investissement prioritaire : c'est à terme une économie substantielle, sur la facture énergétique, pour les finances publiques. Et, dans le cas précis, c'est aussi et surtout un confort appréciable pour les jeunes enfants. ■

LA FFB APPELLE LES POUVOIRS PUBLICS À MAINTENIR LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'APPRENTISSAGE

Le 4 avril, le Sénat a auditionné la FFB sur les difficultés de recrutement de la filière, aux côtés d'autres fédérations professionnelles représentant des secteurs en tension. La FFB, par la voix de Christophe Possémé, président du CCCA-BTP, a rappelé aux sénateurs l'importance des aides publiques à l'apprentissage pour les entreprises. Sans elles, il serait difficile pour les TPE, dans le contexte actuel, de continuer à former des apprentis. Et n'oublions pas que les entreprises peuvent aider à répondre aux clauses d'insertion en marchés publics. Christophe Possémé a plaidé pour leur maintien afin de préserver la dynamique positive de l'apprentissage, vecteur important d'insertion professionnelle pour les jeunes.

SANS AIDES PUBLIQUES, IL SERAIT DIFFICILE POUR LES TPE, DANS LE CONTEXTE ACTUEL, DE CONTINUER À FORMER DES APPRENTIS.

La FFB a aussi salué la simplification du système de financement et d'organisation de la formation, qui constitue un gain de temps non négligeable pour les entreprises avec de faibles effectifs. En revanche, elle a regretté que les entreprises de 50 à 300 salariés aient perdu l'accès au fonds mutualisé. Cela pénalise les entreprises fortement forma-

trices, car elles sont désormais contraintes de puiser dans leurs marges pour former leurs salariés, alors que les difficultés de trésorerie concernent les entreprises de toutes tailles. Enfin, la FFB a souligné la nécessité de sensibiliser les plus jeunes aux métiers du bâtiment, par la réintroduction des enseignements manuels et techniques au collège et les stages d'immersion en entreprise pendant les années de lycée. Le bâtiment est une filière d'avenir, qui a besoin des jeunes générations pour relever les défis de la transition écologique et numérique en cours. ■

INDICES

ICC (indice du coût de la construction)

FFB 4 ^e trimestre 2022	1137,0
Insee 4 ^e trimestre 2022	2052

IRL (indice de référence des loyers)

1 ^{er} trimestre 2023	138,61
Variation annuelle	+ 3,5 %

Index BT 01 (base 100 - 2010)

Février 2023	129,7
Variation annuelle	+ 6,1 %

Indice des prix à la consommation

Mars 2023	
Ensemble des ménages y compris tabac (+ 0,9 % ; + 5,7 %)	116,79
Ensemble des ménages hors tabac (+ 0,7 % ; + 5,7 %)	115,92

Indice général des salaires BTP

Décembre 2022	580,3
Variation annuelle	+ 2,3 %

SMIC horaire

1 ^{er} janvier 2023	11,27 €
------------------------------	---------

Plafond mensuel sécurité sociale

1 ^{er} janvier 2023	3 666 €
------------------------------	---------

Taux d'intérêt légal (1^{er} semestre 2023)

Créances des professionnels	2,06 %
Créances des particuliers	4,47 %

€ster mensuel (remplace l'Eonia)

Mars 2023	2,57 %
-----------	--------

Euribor mensuel (ex-Pibor)

Mars 2023	2,71 %
-----------	--------

Taux des opérations de refinancement (BCE)

22 mars 2023	3,5 %
--------------	-------

BESOIN D'ACTUALISER OU DE RÉVISER VOS PRIX ? TOUS LES INDICES ET INDEX SONT EN LIGNE

SUR LE SITE INTERNET DE VOTRE FÉDÉRATION DANS VOTRE ESPACE PERSONNEL

> BIM WORLD 2023

LA FFB A RÉPONDU PRÉSENTE À CE RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE DE L'INNOVATION

Le BIM World est l'évènement leader de la transformation digitale dans la conception et la construction des bâtiments. Il s'est tenu, les 5 et 6 avril, à Paris Expo Porte de Versailles, où se déroulaient en parallèle Solutions Bas-Carbone (transformation écologique de la construction et de l'exploitation des ouvrages) et Les Rencontres des Jumeaux numériques.

Au rendez-vous de cette édition, les visiteurs ont pu découvrir les dernières innovations en matière de BIM (méthode de travail collaborative permettant aux différents acteurs d'un projet de construction de travailler ensemble à partir d'un modèle numérique commun), notamment les logiciels, les technologies de réalité virtuelle et augmentée, les drones, la modélisation 3D, l'analyse de données et les objets connectés.



La FFB, présente au BIM World, a reçu sur son stand nombre de professionnels intéressés par le sujet.

Ce fut aussi l'occasion pour le président de la FFB, Olivier Salleron, d'accueillir le ministre du Logement, Olivier Klein (photo), et d'échanger avec lui sur les questions d'innovation dans le bâtiment. ■

> ARNAQUES PAR SMS

SOYEZ VIGILANT !

La multiplication des tentatives d'escroquerie par SMS inquiète les pouvoirs publics. Un phénomène préoccupant qui nous pousse à revenir sur quelques principes de fonctionnement et règles de prudence.

En général, les pirates usurpent l'identité d'une administration ou d'une grande entreprise pour tromper plus facilement leurs victimes. Les administrations communiquent peu par SMS et ne réclament pas de paiement direct par ce type de média, et encore moins la communication de données personnelles (codes d'accès, coordonnées bancaires...).

Méfiez-vous des SMS :

- alléchants ou alarmistes (problème de paiement, de livraison, incitation à payer une amende au risque de voir son montant augmenter, remboursement d'un trop versé...);
- émanant d'un service ou d'une société dont votre entreprise ou vous-même n'êtes pas client;
- adressés par une entreprise partenaire ou une administration, non signés ou signés par un expéditeur inhabituel ou adressés à la mauvaise personne;
- incitant à faire quelque chose d'inhabituel comme fournir des coordonnées bancaires, prétendument perdues. ■

> LOGEMENT

AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE POUR VENDRE UN BIEN CLASSÉ F OU G

Depuis le 1^{er} avril, lorsqu'un particulier met en vente un bien immobilier¹ qualifié de passoire thermique (F ou G au DPE), il doit fournir aux futurs acquéreurs, dès la première visite, un audit énergétique.

Cette évaluation permet d'identifier les sources de gaspillage d'énergie et les moyens de les réduire en proposant les travaux à réaliser pour améliorer le classement de l'habitation (en une seule fois ou par étapes).

Ces travaux ne sont cependant pas obligatoires pour conclure la vente. Mais la vertu énergétique devenant la norme, difficile alors d'imaginer un prix de mise en marché d'un bien immobilier ne tenant pas compte des conclusions du DPE et de l'audit énergétique.



Cet audit deviendra d'ailleurs obligatoire pour les ventes réalisées à partir du 1^{er} janvier 2025 pour les habitations classées E et, à partir du 1^{er} janvier 2034, pour les habitations classées D. ■

1. Maisons ou immeubles appartenant à un unique propriétaire, et non sous le régime de la copropriété.

> INFLATION NORMATIVE

L'ADMINISTRATION EST-ELLE HORS DE CONTRÔLE ?

Depuis le Conseil de la simplification mis en place en 2014, plus rien n'a été fait pour endiguer l'inflation normative sur les entreprises.

Pire, la succession de crises – climatique, sanitaire, géopolitique, économique –, ces dernières années, a débouché sur une explosion du nombre de textes et de règlements adoptés par la Commission européenne et le Parlement.

Pour objectiver le phénomène, le Medef a commandé une étude à Confrontation Europe. Le think tank a passé au peigne fin tous les actes juridiques adoptés entre 2017 et 2022 imposant des obligations légales aux entreprises (directives, règlements et décisions,

et leurs actes délégués et d'exécution).

Résultat : en cinq ans, les entreprises françaises se sont vu imposer 502 nouvelles obligations et 3 670 pages de réglementations supplémentaires, issues de 29 directives et 58 règlements.

« Cela équivaut en moyenne à 7 nouvelles obligations et 51 pages de réglementation par mois », résume le think tank. « On court tout droit à la catastrophe », alerte dans *L'Opinion* le président du Medef, Geoffroy Roux de Bézieux. ■

Source : *L'Opinion* a publié, le 6 avril, en exclusivité, les résultats d'une étude commandée par le Medef sur le poids des normes européennes.

> CAMPAGNE DE COMMUNICATION OPPBTP

MÊME PAS MAL

Jusqu'au 13 mai, l'OPPBTB s'associe aux acteurs des branches BTP¹ autour d'un dispositif exceptionnel de communication, d'information et d'accompagnement sur le terrain dédié au risque TMS (troubles musculo-squelettiques).

La FFB est partenaire de cette opération qui a pour objectif de voir réduire les accidents du travail et les maladies professionnelles liés aux TMS.

Un site Internet dédié, memepasmalbtp.fr, permet de découvrir des solutions pratiques, de s'inscrire aux webinaires proposés et d'accéder à une boîte à outils complète (affiches, mémentos, fiches pratiques, e-learning...).

Des webinaires nationaux à destination des opérateurs, encadrants et chefs d'entreprise, animés par les conseillers en prévention de l'OPPBTB, les services de santé et la CNAM, sont organisés.

Des webinaires métiers déclinés en six grandes familles (travaux publics; gros œuvre et maçonnerie; charpente et enveloppe du bâtiment; corps d'état secondaires et métiers de la finition; électricité et, enfin, plomberie, génie climatique, chauffage sont proposés.

Deux webinaires thématiques, destinés aux experts de la prévention, sont également offerts: « TMS et innovation » et « Exercices physiques au travail et prévention des TMS ».

Parmi les outils, on peut également citer des vidéos sur des équipements adaptés et performants, deux « minutes prévention » sur l'aménagement des postes de travail et la compréhension des TMS et un module e-learning D'Clic Prévention TMS.

Une présence forte sur le terrain pour accompagner les professionnels. L'OPPBTB mobilise ses



LES TMS
REPRÉSENTENT
88 % DES MALADIES
PROFESSIONNELLES.

186 MILLIONS D'EUROS
DE COTISATIONS SONT
VERSÉS CHAQUE ANNÉE
PAR LES ENTREPRISES
DU SECTEUR.

150 conseillers en prévention durant plus de trois mois pour aller à la rencontre des entreprises, analyser leurs besoins et engager une démarche d'accompagnement. Certains services de santé participeront au déploiement de cette action.

Après chaque diagnostic, un accompagnement sur mesure sera proposé.

Pour aider les entreprises à progresser dans la prise en compte du risque TMS, l'OPPBTB dispose de formations Adapt Métier et Adapt BTP à destination des opérateurs, encadrants et chefs d'entreprise. ■

> FRAIS PROFESSIONNELS

NOUVELLES LIMITES D'EXONÉRATION

Pour tenir compte de l'inflation subie en 2022, les barèmes kilométriques sont revalorisés¹ de 5,4 %, conformément à l'annonce du gouvernement fin mars. Par conséquent, les limites d'exonération des indemnités forfaitaires de transport changent également.

Les nouvelles valeurs 2023 des limites d'exonération des indemnités de petits déplacements sont calculées à partir du barème fiscal des indemnités kilométriques (cf. tableau du bas). Elles vous sont communiquées dans le tableau ci-dessous.

Les conventions collectives des ouvriers du bâtiment prévoit cinq zones concentriques. Toutefois, des zones supplémentaires ont pu être créées par avenant régional ou au niveau de l'entreprise. ■

INDEMNITÉS FORFAITAIRES DE TRANSPORT

Zone concentrique conventionnelle (distance siège social-chantier)	Limite d'exonération
1 A	3 €
1 B	6,10 €
2	9,10 €
3	15,20 €
4	21,20 €
5	27,30 €

BARÈME FISCAL DES INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES APPLICABLE AUX VOITURES

Puissance fiscale	Jusqu'à 5 000 km	De 5 001 à 20 000 km	Au-delà de 20 000 km
3 CV et moins	D × 0,529	(D × 0,316) + 1065	D × 0,370
4 CV	D × 0,606	(D × 0,340) + 1330	D × 0,407
5 CV	D × 0,636	(D × 0,357) + 1395	D × 0,427
6 CV	D × 0,665	(D × 0,374) + 1457	D × 0,447
7 CV et plus	D × 0,697	(D × 0,394) + 1515	D × 0,470

D = distance parcourue en kilomètre.

1. OPPBTB, CNAM et services de prévention et de santé au travail du BTP (SPST-BTP), direction générale du Travail, INRS et les organisations professionnelles.

1. Arrêté du 27 mars 2023, JO du 7 avril.

> POUVOIR DISCIPLINAIRE

COMMENT ÉVALUER LA GRAVITÉ DES FAUTES ?



Avant toute procédure, contactez votre fédération.

La faute professionnelle ou disciplinaire constitue une violation par un salarié des obligations nées de son contrat de travail. Elle peut être sanctionnée par l'employeur au titre de son pouvoir disciplinaire. La sanction prononcée devra être adaptée à la gravité de la faute commise.

Faute simple

C'est une faute susceptible de justifier une sanction disciplinaire telle qu'un avertissement ou une mise à pied disciplinaire, voire dans certains cas un licenciement pour cause réelle et sérieuse¹.

Elle peut être précédée d'une mise à pied conservatoire, c'est-à-dire d'une mesure d'attente destinée à écarter le salarié de l'entreprise pendant la durée de la procédure. Si la sanction finalement prononcée est un licenciement pour cause réelle et sérieuse ou une sanction moindre, cette période devra être rémunérée.

En cas de licenciement pour faute simple, c'est-à-dire pour cause réelle et sérieuse, un préavis doit être respecté et une indemnité de licenciement doit, en fonction de l'ancienneté, être versée.

À noter : vous pouvez dispenser le salarié d'exécuter son préavis, mais il devra tout de même être payé.

Exemple déjà reconnu de cause réelle et sérieuse de licenciement

Absences réitérées d'un salarié ayant cinq ans d'ancienneté, sans justificatif malgré les demandes en ce sens formulées par l'employeur et les désorganisations ainsi causées au service².

Faute grave

La faute grave est d'une importance telle qu'elle nécessite, après la conduite de la procédure de licenciement, une rupture immédiate du contrat de travail, c'est-à-dire sans préavis.

Le licenciement pour faute grave est généralement précédé d'une mise à pied conservatoire, afin d'écarter au plus vite le salarié de l'entreprise. Si la sanction finalement prononcée est un licenciement pour faute grave, cette période ne sera pas rémunérée. Le licenciement pour faute grave implique l'absence de préavis et d'indemnité de licenciement.

La faute grave est la seule qui permette la rupture anticipée d'un CDD pour motif disciplinaire.

Exemples déjà reconnus de faute grave

- Refus réitéré, par un chef de chantier, de porter le casque de sécurité obligatoire³;
- extrême désinvolture et insubordination d'un ouvrier de neuf ans d'ancienneté n'ayant jamais fait l'objet d'une sanction disciplinaire⁴;
- propos injurieux et menaçants tenus à un client de l'entreprise par un salarié⁵.



Faute lourde

Il s'agit d'une faute d'une particulière gravité commise avec l'intention de nuire à l'employeur. L'intention de nuire est le critère principal de distinction de la faute lourde. Ainsi, le dommage causé à l'entreprise est à lui seul insuffisant pour mettre en évidence une faute lourde: il convient en outre de prouver l'intention du salarié de nuire à l'employeur.

Le licenciement pour faute lourde est généralement précédé d'une mise à pied conservatoire. Si la sanction finalement prononcée est un licenciement pour faute lourde, cette période ne sera pas rémunérée. Le licenciement pour faute lourde implique l'absence de préavis et d'indemnité de licenciement.

La faute lourde est la seule qui permette, en outre, de mettre en cause la responsabilité civile du salarié et donc de lui demander de réparer financièrement les dommages qu'il a causés.

À noter : les juges sont très réticents à reconnaître l'existence d'une faute lourde.

Exemple déjà reconnu de faute lourde

Un conducteur d'engins ayant quatre ans d'ancienneté avait saboté des machines en faussant les réglages de la première et en introduisant de la confiture dans la seconde⁶.

Appréciation de ces fautes

Il n'est pas facile de déterminer la gravité de chaque faute.

Outre la faute en elle-même, certains éléments sont à prendre en considération :

- les circonstances qui l'entourent;
- les fonctions du salarié (dont l'exercice de responsabilités);
- son ancienneté;
- l'existence de sanctions disciplinaires antérieures.

Notification d'une sanction proportionnée

Le juge appréciera, au regard des éléments de preuve produits,

si la sanction prononcée est proportionnée à la faute commise.

En matière de licenciement pour cause réelle et sérieuse, la preuve est partagée entre l'employeur et le salarié, le doute profitant à ce dernier.

La charge de la preuve du licenciement pour faute grave ou lourde repose intégralement sur l'employeur.

À noter : le juge pourra estimer que la faute est en réalité moins grave que ce que vous avez considéré. ■

LICENCIEMENT POUR FAUTE			
	Cause réelle et sérieuse de licenciement	Faute grave	Faute lourde
Caractéristiques	Faute justifiant la rupture du contrat de travail	Faute d'une importance telle qu'elle rend impossible l'exécution du préavis	Faute d'une particulière gravité commise par le salarié avec l'intention de nuire à l'employeur
Type de licenciement	Licenciement pour cause réelle et sérieuse	Licenciement pour faute grave	Licenciement pour faute lourde
Responsabilité civile du salarié	Impossible	Impossible	Possible
Préavis	Oui	Non	Non
Indemnité de licenciement	Oui	Non	Non
Mise à pied conservatoire	Possible avec paiement du salaire correspondant	Possible sans paiement du salaire correspondant	Possible sans paiement du salaire correspondant
Preuve	Repose en pratique sur l'employeur	Repose intégralement sur l'employeur	Repose intégralement sur l'employeur
Effets sur le CDD	Absence de cause disciplinaire de rupture anticipée	Cause disciplinaire de rupture anticipée	Cause disciplinaire de rupture anticipée

1. Les sanctions pouvant être prononcées sont celles qui figurent, le cas échéant, dans votre règlement intérieur.
 2. Cour de cassation, chambre sociale, 25 février 2009, n° 07-43189.
 3. Cour de cassation, chambre sociale, 23 mars 2005, n° 03-42404.
 4. Cour de cassation, chambre sociale, 8 juillet 2009, n° 08-42021.
 5. Cour de cassation, chambre sociale, 13 juillet 2010, n° 09-42127.
 6. Cour de cassation, chambre sociale, 23 septembre 2009, n° 08-42913.

> RÉGIME PROFESSIONNEL DE PARTICIPATION

LES ENTREPRISES DE 50 SALARIÉS ET PLUS DOIVENT CONCLURE LEUR PROPRE ACCORD

La FFB, la FFIE, FO et la CGC ont signé un accord le 26 janvier pour prolonger le dispositif de participation de branche, dénommé régime professionnel de participation (RPP-BTP). Mais, en raison de l'opposition majoritaire de la CGT et de la CFDT, cet accord n'est pas entré en vigueur, pénalisant ainsi les salariés des entreprises de 50 salariés et plus.

Cette opposition de la CGT et de la CFDT au renouvellement de l'accord de participation de branche (institué en 1969 et renouvelé tous les cinq ans) est incompréhensible. Elle empêche les entreprises de bâtiment de 50 salariés et plus d'accéder facilement à un dispositif de participation des salariés aux résultats de l'entreprise dans un cadre juridique fiable.

Les entreprises adhérentes au RPP-BTP doivent donc négocier leur accord pour être en mesure de verser la participation au titre des exercices clos au-delà du 31 janvier.

En pratique
L'entreprise adhérente au RPP-BTP, dont l'exercice comptable et fiscal coïncide avec l'année civile :

- reste couverte par l'accord de branche pour constituer sa réserve spéciale de participation au titre des résultats de l'exercice 2022;
- doit conclure son propre accord de participation d'entreprise pour constituer sa réserve spéciale de participation au titre des résultats de l'exercice 2023,

et déposer son accord avant de verser les primes de participation avant fin mai 2024, pour ouvrir droit aux exonérations sociales et fiscales.

En principe, l'entreprise a jusqu'au 31 décembre de l'année 2024 pour conclure un accord¹. Mais elle ne pourra pas verser de primes de participation à ses salariés au titre de 2023 tant que l'accord ne sera pas conclu et déposé auprès de l'Administration.

Des intérêts de retard seront donc dus aux salariés si les droits à participation ne sont pas versés avant les délais de versement (soit au plus tard le dernier jour du 5^e mois suivant la clôture de l'exercice).

Les entreprises en exercice décalé doivent agir dès à présent. ■

Fidèle à sa mission, la FFB accompagne les entreprises qui se retrouvent désormais sans acte juridique de mise en place de la participation. Elle met à leur disposition, auprès de leur fédération locale, un modèle d'accord.

1. L'accord de participation doit être conclu avant l'expiration du délai d'un an suivant la clôture de l'exercice au titre duquel sont nés les droits des salariés. A défaut, l'entreprise est soumise au régime d'autorité. Code du travail, art. L. 3323-5.

> PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR

ÉVITER UN REDRESSEMENT URSSAF

Comment sécuriser la mise en place et le versement de la prime de partage de la valeur ? Faisons le point sur les principales règles à respecter et les pièges à éviter.

La prime de partage de la valeur (PPV) permet aux entreprises qui le souhaitent de verser par salarié et par année civile jusqu'à 3 000 €, voire 6 000 €, exonérés de cotisations sociales, sous réserve de respecter certaines conditions.

Les exigences fixées par la loi et commentées par l'Administration doivent être scrupuleusement respectées, pour que les exonérations ne soient pas remises en cause par l'Urssaf, en cas de contrôle.

À quelle réglementation se référer ?

La prime a été mise en place par la loi pour le pouvoir d'achat¹. Par la suite, l'Administration a apporté des précisions dans le Bulletin officiel de la sécurité sociale (BOSS), à la rubrique « Mesures exceptionnelles² ».

Faut-il formaliser par écrit les conditions de la prime avant son versement ?

C'est obligatoire pour bénéficier des exonérations. La prime doit être mise en place, au choix, par accord ou par décision unilatérale de l'employeur (DUE), après consultation du comité social et économique (CSE) s'il existe, et ce, impérativement avant le versement.

La PPV peut-elle remplacer d'autres primes habituelles ou des augmentations ?

Non. La prime ne peut pas se substituer à des primes habituelles (13^e mois, vacances) ou à des augmentations. Les exonérations seraient, dans ce cas, annulées.

Comment choisir les bénéficiaires ?

Les bénéficiaires de la prime sont les salariés liés à l'entreprise par un contrat de travail :

- soit à la date de versement de la prime (en cas de versement en plusieurs fois, c'est le premier versement qui compte) ;
- soit à la date de signature de la DUE ou de dépôt de l'accord qui met en place la prime.

Attention : Il n'est pas possible de se baser sur un autre critère pour exclure des salariés du versement de la prime. Il ne peut pas être décidé que la prime ne sera versée qu'aux salariés ayant un ou deux ans d'ancienneté, par exemple. Toutefois, l'employeur peut décider de mettre en place un plafond de rémunération des bénéficiaires pour réserver la prime à certains salariés.

Faut-il verser la prime aux apprentis ?

Oui. Les apprentis ne peuvent pas être exclus du versement de la prime, ils doivent en bénéficier dans les mêmes conditions que les autres salariés.

Peut-on exclure les intérimaires ?

Non. Les intérimaires bénéficient de la prime dans les mêmes conditions que les salariés de l'entreprise utilisatrice. Cette dernière doit communiquer à l'entreprise de travail temporaire (ETT) la DUE ou l'accord avec l'identité des intérimaires concernés, le montant et la date de versement de la prime.



Comment choisir le montant de la prime ?

La prime peut être du même montant pour tous les salariés ou être modulée selon cinq critères légaux : la rémunération, l'ancienneté, la classification, la durée de présence effective et la durée de travail prévue au contrat. Aucun autre critère ne peut être appliqué pour moduler la prime.

Les critères doivent être appréciés sur les 12 derniers mois précédant le versement de la prime sauf pour l'ancienneté.

Il convient, à ce stade, de tenir compte de la limite d'exonération de cotisations applicable de 3 000 € (qui peut être portée à 6 000 €, sous conditions, avec un accord d'intéressement).

Tous ces éléments doivent être inscrits dans l'acte de mise en place et être détaillés le plus possible pour justifier des calculs en cas de contrôle Urssaf.

Il est possible de combiner plusieurs critères, mais c'est peu recommandé, compte tenu des risques d'erreur.

La modulation du montant de la prime ne doit pas conduire à des écarts de prime disproportionnés entre les salariés.

L'Administration a donné comme exemple : 2 500 € pour les salariés ayant une ancienneté d'au moins 10 ans et 50 € pour les salariés dont l'ancienneté est inférieure à 10 ans.

Quand verser la PPV ?

La loi n'autorise le versement que d'une seule prime par année civile. Il ne pourra y avoir qu'une PPV en 2023 par salarié d'une entreprise donnée.

En revanche, cette prime unique peut être versée en plusieurs échéances, dans la limite d'un versement par trimestre et par année civile : de janvier à mars ; d'avril à juin ; de juillet à septembre ; d'octobre à décembre. Cela doit être indiqué dans l'acte de mise en place avant le premier versement. Même en cas de versement en plusieurs fois, l'acte de mise en place ne peut pas être modifié au fil du temps. ■



pour obtenir des précisions sur la prime et un modèle de mise en place.

1. Article 1^{er}, loi n° 2022-1158 du 16 août 2022.

2. Cf. *Bâtiment actualité* n° 15 et n° 18 de 2022 et n° 1 de 2023.

> CANDIDATURES ET OFFRES

QUELS DOCUMENTS FOURNIR ?

En marchés publics (marchés passés par l'État, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, les offices publics de l'habitat, les ESH¹, les SEM², les SPL³...), l'entreprise doit fournir plusieurs documents indispensables pour être retenue et attester le respect de ses obligations. Voyons lesquels.

DOCUMENTS À FOURNIR EN MARCHÉS PUBLICS

Sélection des candidats ¹ (capacités économiques et techniques)	Sélection des offres ² (choix de l'offre économiquement la plus avantageuse)	Entreprise sélectionnée ³	En cours d'exécution ⁴ (tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché > 5 000 € HT)
<p>DC1 – Lettre de candidature – désignation du mandataire par ses cotraitants (déclaration sur l'honneur justifiant que l'entreprise ne fait pas l'objet d'une interdiction de soumissionner)⁵.</p> <p>DC2 – Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement.</p> <p>Le formulaire DC1 et le formulaire DC2 peuvent être remplacés par le document unique de marché européen (DUME).</p> <p>+ Documents et renseignements demandés par l'acheteur pour vérification des capacités économiques et financières, techniques et professionnelles.</p> <p>+ Le cas échéant, documents et renseignements des entreprises qui apportent leurs capacités au candidat.</p> <p>Éventuellement, déclaration de sous-traitance (DC4).</p>	<p>Offre du candidat : devis, acte d'engagement, etc.</p> <p>Mémoire technique, en remplissant les rubriques demandées dans les documents de la consultation.</p> <p>Autres documents demandés par l'acheteur dans les documents de la consultation (bordereau de prix, décomposition du prix forfaitaire, visite préalable...).</p>	<p>ATTRI1 – Acte d'engagement (ou document fourni par l'acheteur) pour signature par l'entreprise.</p> <p>Certificats fiscaux.</p> <p>Attestation de vigilance de l'Urssaf (ou du RSI).</p> <p>Autres certificats sociaux (attestation caisse de congés payés)⁶.</p> <p>Extrait K, Kbis ou D1 de moins de trois mois, ou papier à en-tête ;</p> <p>ou récépissé auprès d'un centre de formalités des entreprises.</p> <p>Liste nominative des salariés étrangers soumis à autorisation de travail et employés sur le chantier⁷.</p> <p>Éventuellement, copie du jugement prononçant le redressement judiciaire.</p> <p>Attestation d'assurance décennale⁸.</p>	<p>Attestation de vigilance de l'Urssaf (ou du RSI).</p> <p>Extrait K, Kbis ou D1, ou papier à en-tête, ou récépissé auprès d'un centre de formalités des entreprises.</p> <p>Liste nominative des salariés étrangers soumis à autorisation de travail et employés sur le chantier⁷, éventuellement complétée ou modifiée, en cas d'emploi de nouveaux salariés étrangers.</p>

RAPPEL

- Les formulaires DC et ATTRI sont disponibles sur www.economie.gouv.fr.
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, les entreprises ont l'obligation de fournir leurs certificats sociaux et fiscaux au plus près du jour de la demande de l'acheteur, et non plus le 31 décembre de l'année N-1.
- Pour l'Urssaf, il n'existe plus qu'un seul document, « l'attestation de vigilance », valable au titre de la réglementation des marchés publics et de la lutte contre le travail illégal.

1. Articles R. 2142-1 à R. 2142-14 du Code de la commande publique et arrêté du 17 mars 2021 modifiant celui du 22 mars 2019 fixant la liste des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales donnant lieu à la délivrance de certificats pour l'attribution des contrats de la commande publique.

2. Article R. 2152-6 du Code de la commande publique.

3. Article R. 2143-6 du Code de la commande publique.

4. Article D. 8222-5 du Code du travail.

5. Articles R. 2143-3 et R. 2144-1 à R. 2144-7 du Code de la commande publique.

6. Article L. 2141-2 et article R. 2143-7 du Code de la commande publique. Arrêté du 17 mars 2021 modifiant celui du 22 mars 2019.

7. Cette liste doit préciser pour chaque salarié étranger sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail (article D. 8254-2 du Code du travail).

8. Article L. 243-2 du Code des assurances et arrêté du 5 janvier 2016 fixant un modèle d'attestation d'assurance.

1. Entreprise sociale pour l'habitat.

2. Société d'économie mixte.

3. Société publique locale.

> SÉCURISATION DU PAIEMENT DES TRAVAUX

EXIGEZ UNE GARANTIE DE PAIEMENT

Lorsqu'une entreprise travaille avec un client privé (particulier, société commerciale, promoteur, entreprise principale...), l'impayé peut être évité en cas de défaillance du client. Comment ? En exigeant une garantie de paiement. Elle permet d'être payé, même si votre client est en situation de redressement ou liquidation judiciaire.

Les défaillances de clients se multiplient actuellement et certaines entreprises doivent faire face à des impayés parfois très importants.

Rappelons que les clients ou les entreprises principales, lorsqu'on est sous-traitant, sont dans l'obligation de proposer une garantie de paiement avant tout commencement des travaux. Mais, en pratique, ils le font très rarement, contraignant ainsi les entreprises à la demander.

LA GARANTIE DE PAIEMENT, C'EST UN DROIT... OSEZ LA DEMANDER !

Garantie de paiement et client

L'article 1799-1 du Code civil, d'ordre public¹, oblige tout maître d'ouvrage privé (client) à délivrer aux entrepreneurs une garantie de paiement pour tout marché dont le montant est supérieur à 12000 € HT (déduction faite des acomptes versés à la commande).

Une garantie de paiement, sous quelle forme ?

La garantie prend la forme :

- soit d'un versement direct du montant du prêt de la banque du client à l'entreprise dans la limite des sommes dues en cas de financement bancaire des travaux ;



- soit d'un cautionnement solidaire émanant d'un établissement financier du client.

À titre d'exemple, sont tenus de la délivrer : promoteurs, industriels, assureurs, cliniques, banques, commerçants, professions libérales, SCI, ainsi que les ESH et les SEM, mais uniquement pour leurs programmes en accession.

À noter : les particuliers sont concernés s'ils construisent pour eux-mêmes en dehors de leur activité professionnelle et s'ils ont recours à un financement bancaire spécifique.

Quelle sanction en cas de manquement ?

L'article 1799-1 du Code civil prévoit une sanction en cas de non-fourniture de la garantie de paiement par le client : l'inter-

ruption des travaux après mise en demeure de l'entreprise restée infructueuse pour obtenir la garantie de paiement.

Que se passe-t-il en cas de défaillance du client, lorsqu'on a une garantie de paiement ?

La banque du client paiera l'entreprise :

- **en cas de prêt spécifique**, si le client n'est pas d'accord avec les demandes de paiement de l'entreprise, le montant du prêt est bloqué. Il sera libéré soit à la suite d'un accord avec le client, soit après une décision judiciaire.

- **en cas de caution bancaire** délivrée par la banque du client, dès lors que l'entreprise apporte la preuve par écrit que :
 - sa créance est certaine, liquide et exigible. Il s'agira, par exemple,

À RETENIR

La garantie de paiement (article 1799-1 du Code civil) peut être demandée à tout moment. L'entreprise a tout intérêt à la demander dès que le client a signé le marché, avant le commencement des travaux (mais après la signature du marché, afin de tenir compte des relations commerciales).

Elle est due dès lors que les conditions prévues à l'article 1799-1 du Code civil sont réunies, même si les documents contractuels du marché ne l'indiquent pas ou même s'ils prévoient que le client ne la fournira pas : elle est d'ordre public, c'est-à-dire absolument obligatoire.

La caution² doit être donnée par un établissement financier et non d'une société-mère du client ou de tout autre société du groupe.

d'une situation validée par le maître d'œuvre et non contestée par le maître d'ouvrage, un solde devenu définitif ou une décision de justice définitive ;

- le maître d'ouvrage est défaillant du fait du non-paiement d'une facture après mise en demeure restée sans réponse, ou du fait de sa liquidation judiciaire.

Garantie de paiement et sous-traitance

La loi du 31 décembre 1975 protège le sous-traitant et lui donne les moyens d'être payé de ses travaux.

Dans les marchés privés, la garantie de paiement doit obligatoirement être délivrée par l'entreprise principale au sous-traitant sous la forme :



- d'un paiement direct des travaux du sous-traitant par le client privé (délégation de paiement);
- ou d'une caution bancaire² délivrée par l'entreprise principale au sous-traitant, à hauteur du montant total du contrat de sous-traitance.

Cette caution doit être délivrée au plus tard le jour de la signature du contrat.

Quelle sanction en cas de manquement ?

La loi prévoit une sanction pour l'entreprise principale en cas de non-fourniture de la garantie de paiement : la nullité du contrat.

Demandez rapidement le paiement des sommes dues au client

L'entrepreneur doit demander rapidement le paiement de ses situations et du solde³ de ses travaux... en vérifiant que la demande est adressée au bon destinataire (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprise principale, mandataire du groupe-ment).

Un défaut de paiement peut permettre à l'entreprise titulaire du marché ou au sous-traitant de suspendre l'exécution des travaux.

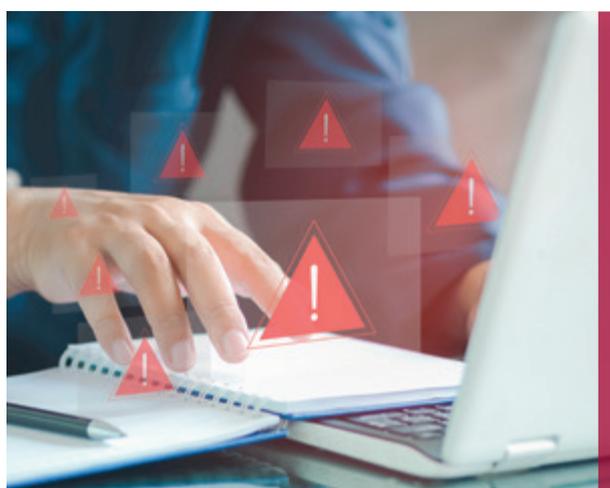
Cette suspension des travaux est également possible entre professionnels, après mise en demeure, adressée au client ou à l'entreprise principale, restée infructueuse pendant 15 jours⁴. L'entrepreneur produira alors une dernière situation avant la réception et un projet de décompte final après la réception des travaux. ■

1. Cf. *Bâtiment actualité* n° 13, juillet 2022.
 2. Un modèle de caution bancaire établi par la Fédération bancaire française (FBF), la FFB et la FNTP est disponible auprès de votre fédération.
 3. *Bâtiment actualité* n° 2 du 1^{er} février 2023.
 4. Article L.124-2 du Code de la construction et de l'habitation.

> « LA CYBERSÉCURITÉ ET VOUS »

UTILISEZ UN ANTIVIRUS

Laisseriez-vous les fenêtres et les portes de votre entreprise grandes ouvertes soir et week-end ? Non, bien sûr. Il en est de même pour votre système d'information. Heureusement, l'antivirus est là !



Imaginez que sans solution d'antivirus raccordée à votre système d'information, c'est toute votre entreprise et son activité qui sont exposées aux yeux et aux mains de personnes ou d'organisations malveillantes.

Vol ou destruction d'informations, espionnage ou chantage, utilisation de sa machine pour en attaquer d'autres... Les antivirus contribuent à vous protéger contre ces menaces.

Ne faites pas l'impasse

L'antivirus est l'outil indispensable par excellence pour vous protéger d'intrusions et d'attaques.

Sélectionnez un antivirus robuste

Il doit pouvoir être déployé sur l'ensemble de votre parc informatique, notamment sur les équipements reliés en réseau.

Mettez-le régulièrement à jour

Vous bénéficierez ainsi des dernières barrières de protection.

Activez les mises à jour automatiques

Les types d'intrusion évoluent très rapidement, il est essentiel de les contrer par anticipation. ■

Scannez le code QR et regardez la pastille vidéo réalisée par la FFB.



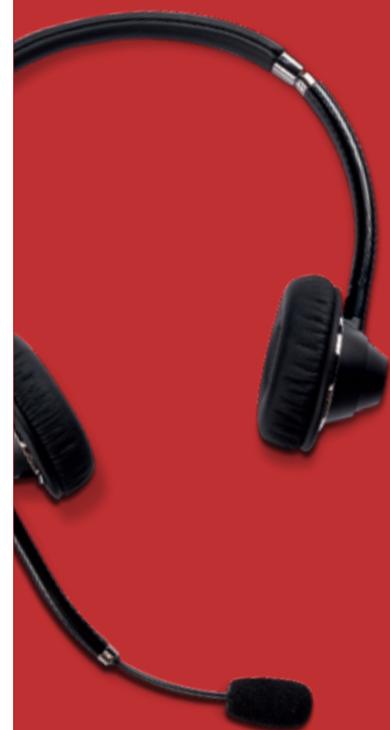
Pour aller plus loin, questions-réponses « Posez des barrières pour éviter les intrusions » www.cybermalveillance.gouv.fr.



> Besoin d'un conseil ?

Votre fédération est là !

Chaque jour, elle vous apporte conseils, assistance, accompagnement dans l'exercice de votre métier et défend vos intérêts.





› Organiser
mon chantier

Retrouvez
tout ce qu'il
faut savoir
sur le site
de la FFB

Connectez-vous sur
www.ffbatiment.fr
et profitez de tous
vos contenus.



› PERMIS DE CONSTRUIRE

EN CAS D'ANNULATION D'UN REFUS, PAS DE GEL DES RÈGLES D'URBANISME, SI LE PROJET EST MODIFIÉ

Lorsque le refus d'une demande d'autorisation d'urbanisme est annulé par le juge, le pétitionnaire peut confirmer sa demande initiale. Elle sera alors réexaminée au regard des règles d'urbanisme applicables au moment de la demande initiale. Dans un arrêt rendu fin 2022, le Conseil d'État écarte ce gel des règles d'urbanisme si le projet a fait l'objet de modifications dépassant de simples ajustements ponctuels.

Dans l'affaire¹ présentée devant le Conseil d'État, en décembre 2022, une première demande de permis avait été refusée. Ce refus a été annulé par le juge administratif. Le pétitionnaire a alors confirmé sa demande de permis, mais en modifiant le projet de façon importante et en méconnaissant certaines dispositions du plan local d'urbanisme entrées en vigueur depuis sa demande initiale. Le permis a été délivré par le maire malgré ces modifications et a ensuite été attaqué par des voisins.

La question était alors de savoir si, lorsqu'on confirme une demande d'autorisation d'urbanisme, on peut bénéficier de la cristallisation des règles prévues par le Code de l'urbanisme, dès lors que l'on présente un projet différent de la demande initiale.

Le Conseil d'État a fait le choix d'une interprétation stricte de l'article L. 600-2 du Code de l'urbanisme : le projet contenu dans la confirmation doit être identique à la demande initiale et seuls de « simples ajustements ponctuels » sont tolérés. À défaut, la confirmation serait regardée comme une demande nouvelle et ne bénéficierait pas de la cristallisation des règles d'urbanisme.

Que faut-il retenir de cet arrêt du Conseil d'État ?

Les pétitionnaires en situation de confirmer leur demande initiale ne doivent pas modifier leur projet au moment de la confirmation. De la sorte, ils pourront conserver le bénéfice de la cristallisation des règles d'urbanisme. Si des modifications du projet sont souhaitées, elles pourront être obtenues, après la confirmation de la demande initiale, par le biais d'une demande de permis de construire modificatif. Pour obtenir un permis modificatif, trois conditions cumulatives doivent être réunies :

- la construction ne doit pas être achevée (et donc la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux non encore déposée) ;
- les modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet ;
- le permis initial doit être en cours de validité.

Lors de l'instruction d'une demande de permis modificatif, en présence de nouvelles règles d'urbanisme devenues plus restrictives, les droits détenus grâce au permis initial restent valables. Dès lors, le permis modificatif pourra autoriser la modification d'un projet, même si celui-ci est devenu illégal au regard des nouvelles règles applicables, sous réserve que ces modifications ne soient pas de nature à porter une atteinte supplémentaire à ces nouvelles règles par rapport au projet initial². ■

¹ Arrêt n° 395274 du Conseil d'État du 14 décembre 2022.
² Arrêts du Conseil d'État n° 23604 du 26 juillet 1982 et n° 72070 du 17 janvier 1990.





► **NON-RESPECT D'UN CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT**

PAS DE DÉMOLITION SI CETTE SANCTION EST JUGÉE DISPROPORTIONNÉE

Pour la première fois, la Cour de cassation retient le critère de la proportionnalité de la sanction par rapport au préjudice subi par les requérants, lorsqu'il y a non-respect d'un cahier des charges de lotissement. Dans le cas où la démolition est jugée disproportionnée, seuls des dommages et intérêts pourront être alloués. Explications.

Quelles sont les règles applicables en lotissement ?

Tout lotissement est régi par un règlement, qui fixe les règles d'urbanisme spécifiques applicables sur son périmètre. Il vient compléter les règles déjà fixées par le plan local d'urbanisme.

Un autre document est généralement mis en place pour fixer des règles purement privées régissant les rapports entre les colotis et entre l'aménageur du lotissement et les colotis, il s'agit du cahier des charges.

Depuis 1978, les cahiers des charges de lotissement ne sont plus approuvés par les préfets et n'ont donc plus de valeur réglementaire dans les rapports entre les colotis et l'Administration, lorsque cette dernière instruit une demande de permis de construire. Or, ces cahiers des charges contiennent des règles parfois plus que centenaires qui peuvent entrer en contradiction avec des objectifs récents tels que la densification urbaine.

En 2014, le législateur a tenté de supprimer, dix ans après la délivrance du permis d'aménager, toutes les règles spécifiques applicables au sein du lotissement qui viendraient limiter la constructibilité¹.

Mais la Cour de cassation a retenu par la suite que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, est un document contractuel qui engage les colotis entre eux².

Dès lors, la Cour a estimé que tout coloti était fondé à demander que les bâtiments construits en vio-

lation d'un cahier des charges soient démolis, sans avoir à justifier d'un préjudice³.

Y a-t-il une limite à la possibilité pour les colotis de demander la démolition d'un ouvrage construit en violation d'un cahier des charges de lotissement ?

Jusqu'en 2022, la Cour de cassation avait une position très stricte: une demande de démolition devait être acceptée dès lors que la violation d'un cahier des charges de lotissement était démontrée, sans qu'il soit nécessaire de contrôler la proportionnalité entre la violation et le préjudice en résultant⁴, voire sans que les colotis aient besoin de démontrer un préjudice.

En 2022, elle opère un important revirement de position dans deux arrêts⁵: pour la première fois, elle retient qu'il existe une disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le requérant.

Elle estime qu'il convient donc d'octroyer des dommages et intérêts plutôt que d'accepter la demande de démolition.

La Cour de cassation instaure ainsi un contrôle par le juge de la proportionnalité entre le coût de la démolition pour le propriétaire concerné et l'intérêt de celle-ci pour le coloti qui la demande.

Quelles conséquences tirer de cette nouvelle position de la Cour de cassation ?

Ces arrêts offrent de nouveaux moyens de défense pour les constructeurs qui verraient leur pro-

jet attaqué pour une violation d'un cahier des charges de lotissement. Ils peuvent désormais invoquer que la demande de démolition est disproportionnée au vu de son coût et en comparaison du préjudice subi par le requérant.

Cependant, il faut garder à l'esprit que ce contrôle de proportionnalité laisse une place importante à l'appréciation souveraine du juge. Dès lors, l'issue d'un recours en démolition pour violation d'un cahier des charges reste incertaine.

Que conseille la FFB aux constructeurs ?

Les constructeurs doivent rester attentifs aux règles prévues dans les cahiers des charges de lotissement. Si un projet devait entrer en contradiction avec ce document, mieux vaut tenter d'obtenir une modification du cahier des charges, par un vote des colotis, selon les modalités prévues à l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme. ■

1. Article L. 442-9 du Code de l'urbanisme
2. Arrêt Cour de cassation, 3^e civ., du 14 septembre 2017, n° 16-21 329.
3. Arrêt Cour de cassation, 3^e civ., du 21 juin 2000, n° 98-21 129.
4. Arrêt Cour de cassation, 3^e civ., du 17 décembre 2020, n° 19-23 520.
5. Arrêts Cour de cassation, 3^e civ., du 13 juillet 2022, n° 21-16 407 et n° 21-16 408.

► Réseaux sociaux

Tenez-vous informé...

Suivez la FFB sur les réseaux sociaux

Elle publie sur LinkedIn, Twitter, Facebook, YouTube et Instagram.



> RAPPORT AU TEMPS

ÇA COMMENCE TRÈS TÔT



Le manque de temps est l'un des ressentis le plus souvent évoqués par les artisans et les entrepreneurs. Mais savez-vous qu'il est conditionné par de petites voix du passé, des phrases répétées durant l'enfance qui ont induit chez vous des « injonctions inconscientes » ? En identifiant ces messages qui influencent vos prises de décision quotidiennes, vous pourrez envisager différemment votre relation au temps. Faites le test.

Applique-toi! Dépêche-toi! Tu peux le faire tout(e) seule(e), tu es grand(e)! Allez, encore un effort, tu as bientôt fini! S'il te plaît, sois gentil... Qui n'a pas entendu dans son enfance ou employé ces petites phrases? Mais nous devrions nous en méfier, car elles peuvent conditionner notre vie d'adulte et notre rapport au temps. Dans l'analyse transactionnelle, on appelle cela des « injonctions », des « *drivers* », parce qu'elles déclenchent en nous un certain nombre d'actions et de comportements, souvent de façon inconsciente.

Cinq grandes familles de *drivers*¹

- **Sois parfait:** « Tu peux mieux faire », « C'est pas mal, mais j'attendais mieux de toi », « Pourquoi tu ne fais pas comme ton frère? »
- **Sois fort:** « Il faut être courageux », « Un garçon ne pleure pas », « Ce qui ne nous tue pas nous rend plus fort », « Il y a pire que ce que tu vis, toi ».
- **Dépêche-toi:** « Dépêche-toi de t'habiller », « Tu es trop lent », « Dépêche-toi de finir ton assiette », « On va être en retard à cause de toi ».
- **Fais des efforts:** « Donne-toi un peu de mal », « C'est pas pour les efforts que tu as fournis que tu passes dans la classe supérieure! »
- **Fais plaisir:** « Fais plaisir à ta mère », « Tu me fais de la peine en n'obéissant pas », « Ne sois pas égoïste ».

Les *drivers* ont une influence majeure sur nos comportements, dans nos relations aux autres, et conditionnent fortement notre rapport au temps. Ainsi, celui qui a intégré la contrainte « fais plaisir » risque fort de se laisser déborder par les demandes de ses collègues ou de ses supérieurs, tandis qu'avoir intégré la consigne « sois fort » amène à faire preuve d'un optimisme irréaliste lorsqu'il s'agit de planifier les tâches et les rendez-vous.

Prendre conscience de ses biais personnels ne résoudra certainement pas les sollicitations et les contraintes imposées par l'environnement, mais cela peut apporter des pistes appréciables pour mieux gérer et, surtout, mieux vivre son stress, y compris dans un contexte tendu.

Rien n'est jamais blanc ou noir en ce qui concerne nos comportements. Si nous les avons adoptés, c'est qu'ils nous ont été utiles, qu'ils nous ont apporté des bénéfices. Pour autant chaque *driver* présente des avantages et des inconvénients, ils sont à la fois nos meilleurs amis et nos pires ennemis. Tout est une question de curseur.

1. Taibi Kahler, psychologue, analyste transactionnel et créateur du Process Communication Model (PCM).

TEST • LES PETITES VOIX DU PASSÉ

Vous devez répondre très vite, très spontanément. Pas comme vous souhaiteriez être, mais bien comme vous êtes!

1. J'ai toujours l'impression de me battre contre la montre.	0	1	2	3	4
2. Je pense que l'effort est plus important que le résultat.	0	1	2	3	4
3. Je pense que dans la vie je dois me débrouiller tout seul.	0	1	2	3	4
4. Pour commencer une tâche, il me faut toutes les informations.	0	1	2	3	4
5. Il est important que les autres soient bien disposés à mon égard.	0	1	2	3	4
6. Le stress me dope.	0	1	2	3	4
7. J'ai toujours peur de ne pas être à la hauteur.	0	1	2	3	4
8. Je suis très exigeant envers moi-même et les autres.	0	1	2	3	4
9. Pour être satisfait, je dois exceller.	0	1	2	3	4
10. Pour être aimé, je rends service plus que la moyenne.	0	1	2	3	4
11. Je ne peux déléguer, car les autres sont trop lents.	0	1	2	3	4
12. Je dois dépenser beaucoup d'énergie pour faire les choses.	0	1	2	3	4
13. Je n'exprime pas mes émotions.	0	1	2	3	4
14. Pour être efficace, ma tâche doit être parfaite.	0	1	2	3	4
15. Je suis toujours disponible.	0	1	2	3	4
16. Je parle vite.	0	1	2	3	4
17. J'ai un sentiment d'oppression et la peur d'exploser si je me laisse aller.	0	1	2	3	4
18. J'aime accomplir de nobles tâches.	0	1	2	3	4
19. Les faits, les chiffres, la logique, voilà les vraies valeurs.	0	1	2	3	4
20. Il faut dire aux gens ce qu'ils ont envie d'entendre.	0	1	2	3	4
21. J'ai envie d'interrompre les gens pour finir leurs phrases à leur place.	0	1	2	3	4
22. J'ai le sentiment depuis longtemps d'être responsable de ce qui arrive aux autres.	0	1	2	3	4
23. L'échange intellectuel est le domaine où je suis à l'aise.	0	1	2	3	4
24. L'exactitude à tout prix, voilà le prix de mon image.	0	1	2	3	4
25. J'aime savoir que l'on a besoin de moi.	0	1	2	3	4

0 = CE N'EST PAS MOI • 1 = C'EST PEUT-ÊTRE MOI
2 = C'EST QUELQUEFOIS MOI • 3 = C'EST SOUVENT MOI • 4 = C'EST TOUT À FAIT MOI

26. Je dis souvent : « Pressons... oui... oui... et alors ? »	0	1	2	3	4
27. Les autres disent de moi que je me plains souvent.	0	1	2	3	4
28. J'aime ce qui fait appel à la logique.	0	1	2	3	4
29. Je dois donner l'impression que je sais tout.	0	1	2	3	4
30. Il faut savoir se couper en quatre.	0	1	2	3	4
31. J'ai coutume de faire les cent pas lorsque je suis en attente de quelque chose.	0	1	2	3	4
32. Les gens viennent vers moi sans que je le leur demande, car on me trouve gentil.	0	1	2	3	4
33. J'ai du mal à faire confiance et à m'abandonner.	0	1	2	3	4
34. Pour moi, une objection est le signe de mon incompetence.	0	1	2	3	4
35. J'aime aider les autres.	0	1	2	3	4
36. Je tapote souvent avec mes doigts ou mes pieds.	0	1	2	3	4
37. Je crée des situations confuses où je me sens stupide et impuissant.	0	1	2	3	4
38. La manière dont les autres me jugent sur ce que je fais m'importe beaucoup.	0	1	2	3	4
39. Je suis convaincu d'être le meilleur.	0	1	2	3	4
40. Je ne sais pas dire non.	0	1	2	3	4
41. Je vais trop vite, ce qui me fait faire des fautes d'inattention.	0	1	2	3	4
42. Que d'efforts pour répondre à toutes ces questions !	0	1	2	3	4
43. Je me sens en sécurité si je ne m'implique pas émotionnellement.	0	1	2	3	4
44. Tant qu'une tâche n'est pas réalisée comme je l'imaginais, je recommence.	0	1	2	3	4
45. J'aime jouer le rôle de confident.	0	1	2	3	4
46. Je ne peux rester inactif et, au besoin, je fais plusieurs choses en même temps.	0	1	2	3	4
47. Ma mère me disait souvent : « Avec un peu plus d'efforts... »	0	1	2	3	4
48. Dans une tâche à plusieurs, je n'aime pas que l'on ne respecte pas le timing, l'objectif et que l'on fasse des digressions.	0	1	2	3	4
49. J'attends de mes collaborateurs qu'ils fassent exactement ce que je leur dis.	0	1	2	3	4
50. En répondant à ces questions, je me demande si les réponses correspondent bien à ce que l'on attend de moi.	0	1	2	3	4

Pour contrer un message contraignant, il faut se donner des permissions et intégrer comme antidote certains messages

• **Sois parfait :** « Tu as le droit d'être toi-même, tu as le droit de faire des erreurs. »

Il faut apprendre à être plus réaliste sur le degré de qualité que l'on s'impose et se demander si la perfection est atteignable.

• **Sois fort :** « Tu as le droit d'écouter tes propres besoins ; tu as le droit d'avoir des émotions, des sensations. » Tout être humain est vulnérable et peut avoir besoin de l'aide d'autrui. Prévenir qu'on ne pourra pas y arriver sans moyen supplémentaire est un signe de compétence, car on sait faire l'analyse de la situation et on ne met pas en danger le résultat.

• **Dépêche-toi :** « Tu as le droit de prendre ton temps. »

Il faut comprendre que toute personne a besoin de temps pour se reposer, se ressourcer afin de conserver son efficacité et sa rapidité. Les sportifs de haut niveau connaissent l'importance du temps de récupération.

• **Fais des efforts :** « Tu as le droit de réussir facilement. »

Il faut accepter le fait que les choses faites simplement et facilement n'ont pas moins de valeur que les choses obtenues avec beaucoup d'efforts.

• **Fais plaisir :** « Tu as le droit de te prendre en considération et de te respecter, de vivre selon tes valeurs et non pas celles des autres. »

Il faut apprendre à distinguer les demandes normales des demandes abusives et apprendre à dire non (selon les techniques d'affirmation de soi). ■

VOS RÉSULTATS

SOIS FORT	FAIS PLAISIR
3.	5.
8.	10.
13.	15.
18.	20.
23.	25.
28.	30.
33.	35.
43.	40.
48.	45.
33.	50.
TOTAL	TOTAL

DIS-MOI QUEL EST TON RAPPORT AU TEMPS ET JE TE DIRAI QUI TU ES...

VOS RÉSULTATS

FAIS UN EFFORT	FAIS VITE	SOIS PARFAIT
2.	1.	4.
7.	6.	9.
12.	11.	14.
17.	16.	19.
22.	21.	24.
27.	26.	29.
32.	31.	34.
37.	36.	39.
42.	41.	44.
47.	46.	49.
TOTAL	TOTAL	TOTAL

à la FFB, tout est compris dans la cotisation!



En plus
des actions
collectives,
je bénéficie
d'une défense
personnalisée
de mes intérêts.



Suivez la FFB sur les réseaux sociaux

