

Les implications légales dans le secteur du green building : vers une économie circulaire en droit de la construction ?

Auteur : Vermeire, Margaux

Promoteur(s) : Kohl, Benoit

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

Année académique : 2021-2022

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/14676>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Les implications légales dans le secteur du *green building* : vers une économie circulaire en droit de la construction ?

Margaux VERMEIRE

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2021-2022

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur Benoît KOHL

Professeur ordinaire

RÉSUMÉ

Nous n'avons qu'une seule planète mais elle s'affaiblit de jour en jour. Comment pouvons-nous la préserver afin qu'elle soit habitable pour les prochaines générations ?

A l'heure actuelle, le secteur de la construction est un polluant à grande échelle. Il produit à lui seul la majorité des émissions de CO₂. Le changement climatique et la rareté des ressources imposent que le secteur de la construction prenne des mesures pour anticiper ou remédier aux problèmes environnementaux. Il convient d'entamer un processus où la construction des bâtiments doit avoir comme objectif central le développement durable. Le mot-clé ici est « *Green Building* », autrement dit « construction durable » ou « bâtiment vert ».

Dans une première partie, nous qualifierons précisément le terme de *green building* et analyserons la situation légale de cette notion au niveau international, européen et belge.

La deuxième base de notre travail appréhendera le concept d'économie circulaire, offrant un cadre pour la mise en œuvre concrète du développement durable. Nous analyserons les politiques européennes à ce sujet. Afin de vérifier si la loi actuelle est conforme aux attentes de l'économie circulaire, une étude comparative permettra d'analyser le cadre législatif néerlandais et belge.

Remerciements

Tout d'abord, je souhaite remercier Monsieur le Professeur Benoit KOHL, pour ses conseils et ses remarques constructives afin de m'orienter dans mes recherches.

J'adresse également mes remerciements les plus sincères à Elodie DUPONT, pour la relecture de cette contribution.

Je tiens à présenter mes remerciements à Monsieur Christophe VAN OPHEM, CEO Eiffage Benelux, pour son témoignage précieux.

Enfin, je remercie également Jonathan BOULVAIN, conseiller économie circulaire au sein de la Confédération Construction Wallonne (CCW), pour m'avoir éclairé sur les spécificités de l'économie circulaire dans le secteur de la construction.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	9
CHAPITRE 1 - LE CONTEXTE SPÉCIFIQUE DE <i>GREEN BUILDING</i>.....	10
SECTION 1. Historique.....	10
SECTION 2. Notion	11
CHAPITRE 2 - LE <i>GREEN BUILDING</i> EN DROIT DE LA CONSTRUCTION.....	12
SECTION 1. La situation du green building au niveau international.....	12
SECTION 2. Les politiques européennes	14
SECTION 3. Les labels de certification	16
Sous-section 1 : BREEAM	16
Sous-section 2 : LEED.....	17
Sous-section 3 : VALIDEO	18
SECTION 4. État de la législation en Belgique.....	18
Sous-section 1 : Le régime spécifique du green building	18
Sous-section 2 : La performance énergétique des bâtiments	19
CHAPITRE 3 - VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN DROIT DE LA CONSTRUCTION.....	20
SECTION 1. Définition et origine de l'économie circulaire	21
SECTION 2. Politiques européennes en matière d'économie circulaire.....	23
SECTION 3. Perspectives	25
Sous-section 1 : Généralités.....	25
<i>I. Pays-Bas</i>	25
Sous-section 2 : L'utilisation d'un passeport de matériaux	29
<i>I. Définition</i>	30

<i>II. Pays-Bas</i>	30
<i>III. Belgique</i>	31
Sous-section 3 : Droit de la propriété	31
<i>I. Pays-Bas</i>	32
<i>II. Belgique</i>	34
Sous-section 4 : Droit des obligations et des contrats.....	36
<i>I. Pays-Bas</i>	36
<i>II. Belgique</i>	38
CONCLUSION	41
BIBLIOGRAPHIE	43

INTRODUCTION

L'ampleur du changement climatique et ses conséquences sont difficiles à faire prendre conscience à la société. Ce n'est pas ce que l'on remarque en premier lorsque l'on sort de chez soi, en allant à l'école ou vers notre lieu de travail. Cependant, en regardant ce qu'il s'est passé en seulement quelques mois sur le plan climatique, on peut vraisemblablement imaginer ce qu'il se passera dans quelques années si les choses n'évoluent pas. Dans un nouveau rapport publié le 4 avril 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental de l'évolution du climat (GIEC) a notamment fait état d'une situation accablante, en plaçant notre planète au bord du précipice. L'Union européenne, les gouvernements et la société ont encore une chance pour prendre les mesures adéquates afin d'éviter le pire. La brutalité et la rapidité du réchauffement climatique pourraient nous rattraper.

La majorité des émissions de CO₂ proviennent du secteur de la construction, obligeant les différents acteurs du secteur immobilier à changer leur comportement, en amenant des réponses concrètes et efficaces aux défis environnementaux¹. De ce fait, « c'est donc en toute logique que, soucieux d'intégrer cette réalité dans leurs projets, les acteurs du secteur immobilier se trouvent de plus en plus fréquemment amenés à exiger ou selon le cas, à s'engager à cet égard en termes de performances énergétiques, de procédure, de techniques, de composants ou de matériaux de construction mis ou à mettre en œuvre, etc. »². La réponse à ces enjeux réside dans le *green building*. Mais qu'est-ce que le *green building* ? Cette expression n'a pas de définition unique et harmonisée, mais littéralement, elle signifie « immeuble vert ». Cela consiste à mettre en place des solutions afin de réduire l'impact écologique du marché immobilier et de rendre les bâtiments plus écologiques. A l'heure actuelle, il n'y a pas de législation consacrée au *green building*. On ne peut donc concevoir une telle construction sans envisager la survenance de défauts. Cela va nous amener à nous interroger sur le cadre légal susceptible de s'appliquer.

Une stratégie de mise en œuvre concrète du *green building* se trouve notamment dans le concept d'économie circulaire. Il s'agit « d'un principe d'organisation économique qui vise à réduire systématiquement la quantité de matières premières et d'énergie sur l'ensemble du cycle de vie

¹ H. DE MEEÛS, « Le Green Building dans les contrats », *Jurim pratique*, 2012/1 p. 21.

² H. DE MEEÛS, *op.cit.*, p. 21-22.

d'un produit ou d'un service, et à tous les niveaux d'une société, en vue d'assurer la protection de la biodiversité et un développement propice au bien-être des individus »³. Notre système actuel repose sur une économie linéaire où l'on jette plus que ce qu'on recycle. Ce modèle linéaire a atteint ses limites et n'est plus durable pour l'environnement. Mais aujourd'hui, avec la montée en puissance de l'économie circulaire, l'expression « Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme » prend tout son sens. Le secteur de la construction évolue progressivement vers une circularité. Cependant, le droit est un outil précieux qui ne peut être tenu à l'écart.

Étant donné le caractère méconnu et non harmonisé de la notion de *green building*, ce travail abordera dans un premier chapitre la notion spécifique du *green building*, son historique et ses contours. Dans un deuxième chapitre, nous nous intéresserons à la situation juridique du *green building*, ses avancées au niveau international et européen pour enfin se pencher sur l'état de la législation belge dans ce secteur particulier. Nous terminerons par la présentation du concept d'économie circulaire, qui s'inscrit dans une logique de *green building*. Après avoir défini ce concept et présenté les politiques européennes à ce sujet, nous nous interrogerons également sur la nécessité de moderniser ou non le droit afin de l'adapter à la pratique. Pour ce faire, nous analyserons le cadre législatif néerlandais et belge.

CHAPITRE 1 - LE CONTEXTE SPECIFIQUE DE *GREEN BUILDING*

SECTION 1. HISTORIQUE

Depuis quelques années, la notion de *green building*, appelée également 'construction verte' ou 'construction durable', connaît un essor fulgurant. Ce mouvement a pris énormément d'ampleur ces dernières années mais son origine ne date pas d'hier. Sur le plan historique, le mouvement de la construction verte est apparu à partir des années 1960⁴. Il a émergé rapidement en raison des problèmes environnementaux grandissants, et cela a entraîné une prise de conscience de la part des États et de la population.

³ V. AUREZ et L. GEORGEAULT, « Chapitre 4 : définition de l'économie circulaire » in *Économie circulaire : système économique et finitude des ressources*, De Boeck supérieur, Louvain-la-Neuve, 2^e édition, 2019, p. 85.

⁴ C. CHAMPAUD, « La responsabilité sociale l'entreprise » in *L'entreprise dans la société du 21^e siècle*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 61.

La crise pétrolière des années 1970 a joué un rôle important dans le développement de ce mouvement durable. Ce fut une période où les pays industrialisés, tels que l'Europe occidentale et les États-Unis, étaient confrontés à de graves pénuries de pétrole cumulées à une hausse des prix. Par conséquent, cela a inspiré de nombreuses recherches et activités afin d'améliorer l'efficacité énergétique et à chercher des sources d'énergie renouvelable.⁵

L'apparition du « sick building syndrome » ou « syndrome du bâtiment malsain » a attiré également l'attention sur le développement de la construction écologique. Ce syndrome procure des symptômes divers ressentis par plusieurs personnes dans un même bâtiment, en raison du niveau des matériaux de construction, de la ventilation ou encore des produits utilisés dans le bâtiment⁶. Cela a eu un impact sur la façon de repenser les bâtiments.

SECTION 2. NOTION

Dans une société de plus en plus soucieuse de l'environnement, il est dès lors nécessaire de rappeler et de définir la notion de *green building*, qui ne cesse de s'imposer au sein de notre société, notamment sur le marché de l'immobilier.

Le terme *green building* est encore peu utilisé. Tout au long de ce travail, le lecteur pourra lire des synonymes tels que « construction verte », « construction écologique » ou encore « construction durable ».

Il n'existe cependant aucune définition standard du concept de *green building*⁷. Certains définissent le vocable d'« immeuble vert » comme « la prise en compte, sous la forme soit d'obligations, soit d'incitants, de préoccupations telles que la préservation des espaces verts et des étendues d'eau, la performance énergétique des bâtiments, le placement de locaux pour le rangement de vélos, de déchets ou de parkings, l'installation de toitures vertes, de citernes

⁵ <https://www.rateitgreen.com/green-building-community/discussions//history-of-human-and-green-building/3072> ; source internet consultée le 10 avril 2022.

⁶ Y. BARTHE et C. REMY, « Les aventures du « syndrome du bâtiment malsain » », in *Santé Publique*, 2010/3, vol. 22, p. 303-304.

⁷ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 2012/1, p. 7.

d'eau, de panneaux photovoltaïques, soit un ensemble d'éléments ayant une incidence sur la détermination de l'implantation d'une construction et sur ce qui sera, voire pourra, être érigé »⁸.

Le bâtiment vert prend en compte l'ensemble des impacts environnementaux du bâtiment tout en optimisant la qualité de vie des occupants et en réduisant les coûts d'exploitation (consommation d'énergie et d'eau, maintenance, déchets, ...) ⁹. Un des objectifs est d'offrir un monde sain aux générations futures.

Nous pouvons mentionner à titre d'exemple une série d'éléments *green* pris en compte lors de la mise en œuvre d'un projet immobilier de construction ou de rénovation : « production d'énergie alternative (panneaux solaires ou autres), réduction des consommations (eau, électricité, etc.), amélioration de la qualité de l'air (intérieur et extérieur), [...] ou utilisation de techniques moins invasives »¹⁰.

CHAPITRE 2 - LE *GREEN BUILDING* EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

Le *green building* laisse place à différentes formes suivant le lieu où il est édifié. Certains pays sont à la pointe dans ce domaine alors que d'autres commencent seulement à se préoccuper d'une telle pratique. Ce chapitre s'articulera autour de quatre pôles. Tout d'abord, nous allons brièvement relever les avancées au niveau international (chapitre 1) et au niveau européen (chapitre 2). Nous parlerons des labels de certification (chapitre 3). Enfin, nous analyserons la situation actuelle en Belgique (chapitre 4).

SECTION 1. LA SITUATION DU GREEN BUILDING AU NIVEAU INTERNATIONAL

Bien que le concept de *green building* ne trouve pas encore une définition unique et harmonisée, il commence à connaître un essor fulgurant dans le monde entier. L'Union européenne ainsi que nos voisins outre-Atlantique consacrent de plus en plus d'efforts aux préoccupations

⁸ O. VAN DER KINDERE et R. SAMII, « La place de l'immobilier dans l'urbanisme », *Jurim pratique*, 2012/1, p. 97.

⁹ https://www.legrand.be/sites/default/files/guides_techniques/power_book_01_0.pdf ; source internet consultée le 25 mars 2022.

¹⁰ H. DE MEEÛS, « Le Green Building dans les contrats », *Jurim pratique*, 2012/1, p. 22.

environnementales, en cherchant des solutions par le biais de réglementations, afin de limiter les effets néfastes de certains secteurs tels que celui de l'immobilier.

Les préoccupations écologiques grandissantes ont amené 196 États, dont la Belgique, à prendre part, en 2015, à la signature de l'Accord de Paris, lors de la COP21¹¹. Il s'agit d'un traité international juridiquement contraignant sur les changements climatiques. L'objectif est de freiner le réchauffement climatique en maintenant un niveau inférieur à 2 degrés Celsius et en essayant de fournir des efforts pour la limiter à 1,5 °C¹². Un second objectif vise la neutralité carbone d'ici 2050¹³. Pour atteindre les objectifs de l'Accord, les pays doivent prendre certaines mesures, notamment celles visant à réduire l'émission de gaz à effet de serre. Selon nous, il serait opportun de se concentrer sur le secteur de la construction, considéré comme un des plus grands secteurs d'émission de gaz à effet de serre¹⁴.

Six ans après l'Accord de Paris, la COP26 s'est déroulée à Glasgow en se terminant avec de nouveaux accords et objectifs. Présenté comme la réunion de la dernière chance pour inverser l'aggravation de la crise climatique, le Pacte de Glasgow reconnaît l'urgence de la situation et encourage les États à accélérer leur action. La réduction des émissions mondiales de gaz à effet de serre n'est toujours pas à la hauteur. Le Pacte demande donc aux États de poursuivre leurs efforts pour limiter l'augmentation de la température à 1,5 °C¹⁵. Il mentionne, pour la première fois, un objectif de réduction des énergies fossiles¹⁶. Le charbon, le pétrole et le gaz sont les facteurs principaux du réchauffement climatique. La situation est grave et alarmante, la 26^{ème} Conférence des parties demande aux États d'inverser la tendance et de construire un monde pour demain.

¹¹ *Convention-cadre sur les changements climatiques*, FCCC/CP/2015/L.9/Rev.1, signé à Paris, 12 décembre 2015, [Accord de Paris].

¹² Article 2 de l'Accord de Paris du 12 décembre 2015, *J.O.*, 10 octobre 2016.

¹³ <https://www.iddri.org/fr/publications-et-evenements/billet-de-blog/la-neutralite-carbone-un-attracteur-politique-majeur-pour> ; source internet consultée le 20 avril 2022.

¹⁴ H. DE MEEÛS, « Le Green Building dans les contrats », *Jurim pratique*, 2012/1, p. 21.

¹⁵ W. OBERGASSEL, C. ARENS, L. HERMWILLE, N. KREIBICH, H. OTT, H. BEUERMANN, M. SPITZNER et V. BRANDEMANN, « Turning Point Glasgow? An Assessment of the Climate Conference CP26 », *C.C.L.R.*, 2021/4, p. 272.

¹⁶ W. OBERGASSEL, *et al.*, « Turning Point Glasgow? An Assessment of the Climate Conference CP26 », *C.C.L.R.*, 2021/4, p. 274 ; P. THIEFFRY, « Introduction », in *Handbook of European Environmental and Climate Law*, 2^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2021, p. 14-15.

L'organisation internationale de normalisation est un organisme de normalisation international indépendant, constitué de représentants d'organisations internationales de normalisation de 157 pays¹⁷. Cette organisation a notamment édicté de nombreuses normes ISO contribuant à la protection de l'environnement dans le secteur du bâtiment. Nous pouvons citer la norme ISO 52000 qui aide les ingénieurs, les architectes et les autorités de réglementation à contribuer à l'objectif zéro carbone en améliorant la performance énergétique globale d'un bâtiment¹⁸. Il convient également de s'attarder sur la norme ISO 21930:2017, qui contribue à un apport majeur pour la construction d'un avenir durable. Cette norme entre en jeu pour aider à déterminer les impacts environnementaux d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil¹⁹.

De nombreux programmes ou actions ont fait leur apparition afin de mettre en place des constructions durables. Au niveau international, il existe des *Green Building Councils*. Ce sont des organisations que l'on retrouve dans environ 70 pays. Elles sont indépendantes, sans but lucratif, composées d'entreprises et d'organisations, travaillant dans le secteur de la construction²⁰.

SECTION 2. LES POLITIQUES EUROPÉENNES

Progressivement, l'Union européenne souligne la nécessité de faire face aux préoccupations écologiques. Depuis quelques années, nous voyons apparaître sur le plan européen divers objectifs, conventions, directives et engagements.

Nous relevons particulièrement la directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments, comme la pierre angulaire de la législation européenne pour la transformation du secteur du bâtiment. Une nouvelle directive a été adoptée le 19 mai 2010²¹ visant à renforcer la

¹⁷ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 16.

¹⁸ <https://www.iso.org/fr/news/ref2196.html> ; source internet consultée le 20 avril 2022.

¹⁹ <https://www.iso.org/news/ref2211.html> ; source internet consultée le 20 avril 2022.

²⁰ <https://www.worldgbc.org> ; source internet consultée le 2 avril 2022.

²¹ Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.*, L. 153/13, 18 juin 2010.

règlementation sur la performance énergétique des bâtiments²². Enfin, une troisième directive 2018/844/UE a fait son apparition en 2018 pour compléter les mesures existantes²³.

Comme sur le plan international, de nombreux programmes ou actions ont été mis en place afin de construire des bâtiments durables. En 2005, la Commission européenne a créé le programme « *GreenBuilding* ». Il s'agit d'un programme volontaire ayant pour but d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments non résidentiels en Europe²⁴.

Fin 2019, la Commission européenne a présenté le « Green Deal » ou « Pacte Vert », dans le but de mettre l'Union européenne sur la voie de la neutralité climatique à l'horizon 2050 et de relever les défis de plus en plus nombreux liés à l'environnement²⁵. Le plan apporte des changements profonds et traduit un nouveau plan ambitieux à la politique environnementale de l'Union. Dans ce cadre, le parc immobilier est considéré comme un secteur essentiel pour changer les choses. Parmi les objectifs du Pacte, nous pouvons citer celui d'assurer des constructions économes en énergie et ressources ou encore, celui d'atteindre la neutralité carbone²⁶. On retrouve d'autres finalités comme la promotion de l'utilisation des ressources en passant par une économie propre et circulaire²⁷.

Le 21 avril 2021, la Commission a adopté la « Corporate Sustainability Reporting Directive » (CSRD). Il s'agit d'une proposition de directive concernant la communication d'informations sur le développement durable des entreprises. Elle projette d'adopter un ensemble de normes européennes en matière d'établissement de rapport concernant la durabilité²⁸. Elle exigera

²² C. FLION et N. DELVOIE, « Le certificat de performance énergétique des bâtiments », *Jurim Pratique*, 2012/2, p. 205.

²³ Directive 2018/844/UE modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.U.E.*, L. 158, 14 juin 2019 ; D. RISTORI, « 60 ans de politique énergétique », *R.D.U.E.*, 2019/1, p. 33.

²⁴ <https://e3p.jrc.ec.europa.eu/node/192> ; source internet consultés le 19 avril 2022.

²⁵ D. VERHOEVEN., « Green Deal : l'Europe ambitieuse », *J.D.E.*, 2020/1, n° 265, p. 1.

²⁶ C. HUGLO., « Le green deal : un investissement durable pour notre avenir à tous », *Obs. Bxl.*, 2021/2, p. 36.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive 2013/34/UE, la directive 2004/109/CE, la directive 2006/43/CE et le règlement (UE) n°537/2014, en ce qui concerne les rapports d'entreprise sur le développement durable, COM(2021) 189 final, Bruxelles, 21 avril 2021 ; https://ec.europa.eu/info/publications/210421-sustainable-finance-communication_en#csrd (source internet consultée le 1 mai 2022) ; H. DE WULF et L. VAN MARCKE, « Duurzaamheid en vennootschapsrecht : ESG-aansprakelijkheden de invloed van institutionele aandeelhouders », *R.D.C.-T.B.H.*, 2021/10, p. 350-351.

également que les entreprises de construction et promoteurs immobiliers, répondant à des critères déterminés, divulguent des informations faisant état de leur impact environnemental²⁹.

Dans sa lutte contre le changement climatique, l'Union européenne a établi un règlement appelé « loi européenne sur le climat », en vigueur depuis le 9 juillet 2021³⁰. Le législateur européen fixe l'objectif de diminuer les émissions de gaz à effet de serre de minimum 55 % dans l'Union, d'ici 2030³¹.

SECTION 3. LES LABELS DE CERTIFICATION

Afin de distinguer les bâtiments verts des bâtiments non verts, des certificats d'évaluation des bâtiments durables ont fait leur apparition ces dernières années, sur le marché immobilier mondial et européen. Leur but est de développer l'image verte ou durable d'un bâtiment³². Ces certificats permettent aux exploitants et aux propriétaires de bâtiments de suivre un fil conducteur pour prendre des mesures dans la construction, l'exploitation et l'entretien de bâtiments durables. Dans le cadre de ce travail, nous allons en développer quelques-uns, à savoir BREEAM (sous-section 1), LEED (sous-section 2) et VALIDEO (sous-section 3).

Sous-section 1 : BREEAM

La certification BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) a été développée au Royaume-Uni par le Building Research Establishment en 1990³³. Il s'agit d'une méthode d'évaluation environnementale des bâtiments, largement utilisée à travers le monde³⁴.

Il convient de distinguer le certificat BREEAM international du certificat BREEAM *in use*. Au départ, le certificat BREEAM international a été conçu pour certifier la conception et la

²⁹ Article 19bis de la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive 2013/34/UE, la directive 2004/109/CE, la directive 2006/43/CE et le règlement (UE) n°537/2014, en ce qui concerne les rapports d'entreprise sur le développement durable, COM(2021) 189 final, Bruxelles, 21 avril 2021.

³⁰ Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat »), *J.O.U.E.*, L. 243, 9 juillet 2021.

³¹ Article 4 (1) du Règlement (UE) 2021/1119.

³² J. MUYLAERT, « Groene Huur: Is the colour of money green? », *M.E.R.*, 2011/3, p. 177.

³³ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 17.

³⁴ *Ibid.*

construction d'un immeuble et mettre l'accent sur la durabilité d'un nouveau projet de construction ou de rénovation en profondeur. Ensuite, le système a évolué pour permettre également la certification de l'utilisation d'un immeuble au travers de trois aspects : l'enveloppe et l'installation technique, la gérance et l'utilisation par l'occupant³⁵. Ce certificat porte le nom de BREAAAM *in use* et est délivré pour une période de trois ans³⁶.

Les impacts des bâtiments sont classés dans dix catégories : énergie, utilisation du sol et écologie, eau, santé et bien-être, pollution, transport, matériaux, déchets, gestion des opérations et innovation. Chacune de ces catégories se base sur les facteurs les plus influents comme la réduction des émissions de carbone, l'adaptation au changement climatique ou encore la protection des données³⁷. Des points sont répartis dans les dix catégories et le total des points mène à l'obtention d'un niveau de certification : unclassified, pass, good, very good, excellent, outstanding³⁸.

Sous-section 2 : LEED

LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) est un système de certification des bâtiments écologiques, développé par le Green Building Council³⁹. Il permet de vérifier qu'un bâtiment est construit en respectant l'environnement. Ce certificat est moins appliqué en Europe que BREAAAM, car les références qui y sont utilisées sont les normes applicables aux États-Unis⁴⁰.

Le programme de durabilité LEED examine les performances d'un immeuble au regard de différents aspects : gestion de l'eau, efficacité énergétique, développement durable du site, matériaux, qualité environnementale intérieure⁴¹. A l'instar du système de certification

³⁵ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 17.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ <https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/> ; source internet consultée le 18 avril 2022.

³⁸ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 18.

³⁹ M. PROCES, *et al.*, « Hoofdstuk 5 – De kwaliteitslabels van bouwwerken », in *De regels van goed vakmanschap en de kwaliteitskeurmerken in bouwsector*, 1^{er} édition, Bruxelles, Intersentia, 2018, p. 256.

⁴⁰ S.WATTIAUX, *op.cit.*, p. 18.

⁴¹ S.WATTIAUX, « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 18.

BREAAM, LEED donne également des points dans chaque catégorie et cela mène à un niveau de certification : certified, silver, gold ou platinum⁴².

Sous-section 3 : VALIDEO

VALIDEO est un autre système de certification ayant vu le jour en Belgique par CSTC, SECO et BCCA⁴³. Ce certificat permet d'évaluer la performance générale d'une construction sur base de quatre thèmes : site et construction, gestion, confort et santé, valeur sociale⁴⁴.

SECTION 4. ÉTAT DE LA LÉGISLATION EN BELGIQUE

Nous venons d'analyser les moyens et les politiques mis en œuvre sur le plan international et européen afin de parvenir à une construction durable. Mais qu'en est-il en Belgique ?

Sous-section 1 : Le régime spécifique du green building

En Belgique, l'environnement est une compétence largement régionalisée⁴⁵. Le pouvoir d'adopter de nouvelles normes législatives sollicitant les personnes morales et physiques à recycler et utiliser des produits et matériaux durables revient donc aux trois Régions du Royaume⁴⁶.

On constate qu'« au-delà de la certification, il n'existe pas comme telle en Belgique de législation spécifique régissant ou organisant le *Green Building*. Dès lors qu'elles entendent inclure cette variable dans leur convention et que, pour ce faire, elles se réfèrent (ou pas) à l'un ou l'autre système de certification, les parties pourront donc en principe faire appel aux mécanismes contractuels usuels pour organiser leur relation, le cas échéant en tenant compte bien entendu des règles particulières applicables au cas de figure concerné »⁴⁷. Autrement dit,

⁴² P. SANDOVAL et A. PRAKACHE, « The Gold Rush: The popularity of the *Gold Tier* in Leed certification », *Env. Pol. Gov.*, Tome 26, 2016, p. 543 et 547.

⁴³ M. PROCES *et al.*, « Hoofdstuk 5 – De kwaliteitslabels van bouwwerken », in *De regels van goed vakmanschap en de kwaliteitskeurmerken in bouwsector*, 1^{er} édition, Bruxelles, Intersentia, 2018, p. 256.

⁴⁴ <https://www.transition-europe.eu/fr/news/valideo-un-systeme-de-certification-en-construction-durable> ; source internet consultée le 20 avril 2022.

⁴⁵ Article 6 § 1 II de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1990, *M.B.*, 15 août 1980.

⁴⁶ Toutefois, le pouvoir fédéral conserve certaines attributions liées à l'environnement, telles que les droits d'accise sur les produits énergétiques et l'électricité.

⁴⁷ H. DE MEEÛS, « Le Green Building dans les contrats », *Jurim pratique*, 2012./1, p. 24.

les parties qui entendent donner une valeur écologique à leur projet de construction ou de rénovation doivent définir elles-mêmes cet édifice écologique, ce qui leur permettra de se référer au droit commun mais en tenant également compte des règles particulières appropriées à leur projet.

Il sera logique de penser que les systèmes de certification font nécessairement référence à un régime *green building*, qui serait commun à tous. Cependant, un système de certification vaut pour tout type de construction, quels que soient les matériaux utilisés et qu'il importe que la construction soit durable ou pas⁴⁸. Par exemple, deux bâtiments peuvent se voir attribuer la même certification alors que ce sont deux projets de construction ayant employé des matériaux et des produits de construction distincts⁴⁹.

Sous-section 2 : La performance énergétique des bâtiments

Le secteur immobilier représente une consommation énergétique équivalente à près de 40% de la consommation énergétique totale de l'Union européenne⁵⁰. Il est donc impensable de se préoccuper du challenge environnemental et de s'intéresser à la notion de *green building* sans porter notre attention sur le concept de performance énergétique des bâtiments (ci-après « PEB »).

En 2002, le Parlement européen et le Conseil ont adopté une première directive sur la performance énergétique des bâtiments⁵¹. Cette directive a été remplacée par celle du 19 mai 2010 visant à renforcer les exigences PEB⁵². Selon l'Union européenne, la performance énergétique d'un bâtiment est définie comme « la quantité d'énergie calculée ou mesurée nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normale du bâtiment, ce qui peut inclure entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, le système de refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude et l'éclairage »⁵³.

⁴⁸ H. DE MEEÛS, *op.cit.*, p. 23.

⁴⁹ H. DE MEEÛS, *op.cit.*, p. 23.

⁵⁰ C. FLION et N. DELVOIE, « La performance énergétique des bâtiments », *Jurim pratique*, 2012/1, p. 135.

⁵¹ Directive 2002/91/CE du Parlement Européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.C.E.*, L 001, 4 janvier 2003.

⁵² Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.C.E.*, L 153, 18 juin 2010.

⁵³ Article 2.4 de la directive 2010/31/UE.

En Belgique, les Régions sont compétentes pour légiférer dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie⁵⁴. La transposition de la directive européenne s'est donc opérée distinctement dans chaque Région. En ce qui concerne la Région wallonne, la réglementation PEB se retrouve dans le Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie⁵⁵. Dû à cette spécificité belge, il n'existe donc pas une harmonisation totale des réglementations PEB, mais depuis quelques années, nous constatons une certaine convergence malgré encore quelques disparités existantes⁵⁶.

Aujourd'hui, la réglementation PEB s'applique à certains bâtiments dont la construction ou la rénovation nécessitent l'obtention d'un permis d'urbanisme et soumet ces dernières à des exigences PEB strictes⁵⁷. Mais quelles sont ces exigences ? Maud EFFINIER les définit comme « les conditions auxquelles doit répondre un bâtiment pour assurer le respect de coefficients en matière d'isolation, d'étanchéité, de consommation d'énergie »⁵⁸.

CHAPITRE 3 - VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE EN DROIT DE LA CONSTRUCTION

Depuis l'ère industrielle, par son comportement, l'être humain adopte une approche linéaire : prendre, fabriquer et jeter. Cette approche apparaît nettement dans le secteur de la construction. Un entrepreneur construit un bâtiment, le vend et ce bâtiment sera utilisé jusqu'à ce qu'il ne soit plus au goût du jour, pour être ensuite démolé ou fortement rénové. Par son activité, l'homme est venu déstabiliser le cycle naturel. Nous puisons dans des ressources limitées et produisons des déchets toxiques. Cela ne peut pas fonctionner à long terme, et l'économie linéaire est remis en question. A la place de la culture jetable, nous devons repenser notre avenir,

⁵⁴ C. FLION et N. DELVOIE, « La performance énergétique des bâtiments », *Jurim pratique*, 1/2012, p. 135.

⁵⁵ Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie du 14 mai 1984, *M.B.*, 19 mai 1984, modifié par le décret du 28 novembre 2013, *M.B.*, 27 décembre 2013 et le décret du 20 juillet 2016, *M.B.*, 14 novembre 2016.

⁵⁶ L.-O. HENROTTE, M. EFFINIER et S. VAN DER MERSCH., « Titre 1 – Historique et présentation transversale des réglementations en vigueur dans les trois régions » in *Performance énergétique des bâtiments*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 15 à 19.

⁵⁷ Pour les bâtiments dont les exigences PEB ne sont pas applicables, nous renvoyons le lecteur à l'article 10 du décret PEB.

⁵⁸ M. EFFINIER, « La performance énergétique des bâtiments et le droit de la construction », in *Droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 199.

en changeant le système actuel. Pour ce faire, nous devons adopter un modèle de régénération où les produits et leurs composants seraient conçus pour être désassemblés et recréés⁵⁹. Et si les produits d'aujourd'hui devenaient les produits de demain ?

Dans le présent chapitre, nous allons nous consacrer au concept d'économie circulaire, offrant un cadre pour le développement de la construction durable. La première partie sera consacrée à définir les contours de cette notion (sous-section 1). Ensuite, nous analyserons les différentes politiques européennes à ce sujet (sous-section 2). Pour finir, nous ferons une perspective entre le droit néerlandais et le droit belge, quant aux implications légales de l'économie circulaire (sous-section 3).

SECTION 1. DÉFINITION ET ORIGINE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'origine de l'économie circulaire ne remonte pas à une date précise ou à un seul auteur mais à différents courants de pensée. Cependant, ses applications ont pris de l'ampleur depuis la fin des années 1970. C'est alors que le paysagiste, John T. Lyle a développé la théorie de « conception régénérative »⁶⁰. Il s'agit d'un processus exposant les procédés destinés à restaurer et renouveler l'énergie et les matières à la production. En 1976, la Commission européenne a publié le rapport « Jobs for Tomorrow », écrit notamment par l'architecte suisse, Walter Stahel et l'économiste, Geneviève Reday, dans lequel ils ont décrit le concept d' « économie en boucle »⁶¹.

La Fondation Ellen MacArthur est la plus ardente promotrice du concept d'économie circulaire et définit cette notion de la manière suivante : « Au-delà de l'actuel modèle industriel extractif "prendre, fabriquer et jeter", l'économie circulaire est restauratrice et régénératrice par conception. S'appuyant sur l'innovation systémique, elle vise à redéfinir les produits et les services afin d'éliminer les déchets tout en minimisant les impacts négatifs. Soutenu par une

⁵⁹ C. CHAMPAUD., « La responsabilité sociale de l'entreprise » in *L'entreprise dans la société du 21^e siècle*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 60.

⁶⁰ <https://archive.ellenmacarthurfoundation.org/fr/economie-circulaire/ecoles-de-pensee> ; source internet consultée le 24 avril 2022.

⁶¹ V. AUREZ et L. GEORGEAULT, « Chapitre 1 : Économie de flux ou économie de stocks restants : deux visions économiques » in *Économie circulaire : système économique et finitude des ressources*, De Boeck supérieur, Louvain-la-Neuve, 2^e édition, 2019, p. 9.

transition vers des sources d'énergies renouvelables, le modèle circulaire crée un capital économique, naturel et social »⁶².

Selon la Commission européenne, l'économie circulaire se présente comme une économie dans laquelle « les produits et les matières conservent leur valeur le plus longtemps possible ; les déchets et l'utilisation des ressources sont réduits au minimum et, lorsqu'un produit arrive en fin de vie, les ressources qui le composent sont maintenues dans le cycle économique afin d'être utilisées encore et encore pour recréer de la valeur »⁶³.

A la place de remplacer et jeter nos matériaux et produits en usage, l'économie circulaire consiste à les conserver sur le marché de manière cyclique, afin de réduire les déchets et la pollution⁶⁴. L'idée centrale est d'entamer une transition de l'économie linéaire vers une économie circulaire, imitant le cycle biologique⁶⁵. Dans le cycle biologique, existant depuis plusieurs milliards d'années, les déchets d'une espèce constituent la nourriture de l'autre : les plantes sont mangées par les petits animaux, ces derniers sont mangés par les plus gros et enfin les gros animaux meurent et leurs nutriments retournent simplement à la terre, après quoi le cycle recommence. Dans une économie linéaire, nous récoltons des matières premières que l'on utilise comme ressource pour la fabrication des produits et ensuite on les commercialise. Les produits sont achetés par les consommateurs et ensuite jetés, dès que le produit ne fonctionne plus correctement ou n'est plus au goût du jour. Le problème est que ces produits jetés ne sont pas aussi aisément réintégrés dans la nature que les animaux morts, dont les déchets procurent les nutriments aux plantes ou à d'autres animaux⁶⁶. C'est la difficulté à laquelle s'attaque l'économie circulaire, en remplaçant les produits dans un cycle similaire au cycle biologique⁶⁷. Au lieu d'être jetés, les produits vont être maintenus dans l'économie le plus longtemps possible

⁶² <https://ellenmacarthurfoundation.org> ; source internet consultée le 7 avril 2022.

⁶³ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_15_6204 ; source internet consultée le 11 avril 2022.

⁶⁴ B. VERHEYE., « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^{re} édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 79-80 ; J. VOORTER., « Het concept circulaire economie en de integratie ervan in het Vlaamse omgevingsrecht », *R.W.*, 2021-2022/27, p. 1051.

⁶⁵ B. VERHEYE., *op.cit.*, p. 80.

⁶⁶ B. VERHEYE., « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^{re} édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 80.

⁶⁷ <https://ellenmacarthurfoundation.org/eliminate-waste-and-pollution> ; source internet consultée le 7 avril 2022.

en étant réparés, recyclés ou si nécessaire renvoyés au fabricant pour qu'ils soient réutilisés dans de nombreux autres produits⁶⁸.

La transition vers une économie circulaire s'avère nécessaire pour un monde durable, pour la préservation de la biodiversité et pour atteindre l'objectif de neutralité carbone. Les ressources naturelles ne sont pas illimitées et il convient d'en faire un bon usage tout en respectant l'environnement. Le secteur de la construction exige de grandes quantités de ressources et est responsable d'environ 35 % de la production totale des déchets de l'Union européenne. Les changements climatiques et les ressources se faisant de plus en plus rares signifient que le secteur de la construction doit repenser sa façon de faire. Nous pouvons citer quelques idées qui s'inscrivent dans le cadre d'une économie circulaire, telles que la gestion des déchets de construction ou de rénovation, la durabilité des produits de construction ou encore les énergies renouvelables et les matériaux biodégradables⁶⁹.

Le secteur de la construction doit être impliqué dans le projet de transition vers une économie circulaire, mais ce secteur présente de nombreuses particularités et défis. En effet, les bâtiments ont une longue durée de vie, ont un potentiel de réutilisation limité et sont soumis à de nombreuses règles juridiques, telles que le droit de la construction, le droit de l'environnement, le droit de la propriété, le droit de la protection de la santé, etc. Les règles juridiques auxquelles l'industrie de la construction se conforme ont été établies sans tenir compte de la durabilité, de sorte que les partisans de l'économie circulaire peuvent considérer ces règles comme des contraintes au développement de l'économie circulaire⁷⁰.

SECTION 2. POLITIQUES EUROPÉENNES EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire est devenue un thème central de l'agenda européen et le législateur intervient de plus en plus fréquemment dans la prise en charge des objectifs environnementaux, notamment via le concept d'économie circulaire.

⁶⁸ B. VERHEYE., *op.cit.*, p. 80.

⁶⁹ V. AUREZ et L. GEORGEAULT, « Chapitre 4 : Définition de l'économie circulaire » in *Économie circulaire : système économique et finitude des ressources*, De Boeck supérieur, Louvain-la-Neuve, 2^e édition, 2019, p. 88.

⁷⁰ V. SAGAERT et S. DEMEYERE, « Le droit des biens et le droit de l'environnement : vers une réconciliation ? », J.T., 2019/16, n°6770, p. 315-320.

C'est dans ce contexte qu'intervient la Directive 2008/98/CE, plus connue sous le nom de « Waste Framework Directive »⁷¹. Il s'agit de la référence législative en matière de déchets en droit européen et un des axes principaux de l'économie circulaire. Le législateur européen définit le concept de déchet de manière non limitative⁷². La directive hiérarchise également les différents modes de traitement des déchets en donnant un ordre de priorité : la prévention de la production des déchets, la préparation en vue du réemploi, le recyclage, la valorisation énergétique et l'élimination⁷³. Elle prévoit des règles applicables à la gestion des déchets et répartit la responsabilité à cet égard entre les agents économiques concernés⁷⁴.

La Commission européenne a publié en 2018 un plan d'action en faveur de l'économie circulaire, nommé « Boucler la boucle »⁷⁵. Ce plan représente la mission concrète et ambitieuse pour soutenir la progression de l'économie européenne vers un modèle circulaire. Le plan d'action énumère 54 actions et 4 propositions législatives avec une attention particulière sur la conception des produits, les déchets, le processus de production et des secteurs prioritaires tels que celui de la construction et de la démolition⁷⁶. Au niveau du secteur de la construction, plusieurs grandes lignes ressortent comme l'établissement de lignes directrices en matière d'analyse avant la démolition, la progression vers la mise en place d'accords sur le recyclage à l'échelle du secteur pour les déchets de construction et de démolition et le développement d'indicateurs de base pour évaluer la performance environnementale des bâtiments tout au long de leur cycle de vie⁷⁷.

En mars 2020, la Commission européenne a lancé un nouveau plan d'action ciblé sur certains secteurs-clés, tels que la construction. S'appuyant sur le plan d'action qu'elle avait élaboré en

⁷¹ Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil, du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives, *J.O.U.E.*, L 312/3, 22 novembre 2008.

⁷² Article 3 (1) de la directive 2008/98/CE ; N. DE SADELEER, *Le droit communautaire et les déchets*, LGDJ et Bruylant, 1995, p. 239.

⁷³ Article 4 de la directive 2008/98/CE.

⁷⁴ P. THIEFFRY, « Chapter VII – Waste » in *Handbook of European Environmental and Climate Law*, 2^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2021, p. 238 et s.

⁷⁵ Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des Régions « Boucler la boucle – un plan d'action de l'Union européenne en faveur de l'économie circulaire », COM(2015) 614 final, Bruxelles, 2 décembre 2015.

⁷⁶ E. DURRANT, C. AUDRIEU et A. DEBOUTIERE, « Partie 1 : comprendre l'économie circulaire : concept et réglementation » in *Économie circulaire : passez à l'action : la Loi du 10 février 2020 décryptée et illustrée*, Éditions Législatives, 2020, p. 42.

⁷⁷ Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social et au Comité des Régions, « Boucler la boucle : un plan d'action de l'Union européenne en faveur de l'économie circulaire », COM (2015) 614 final, Bruxelles, 2 décembre 2015.

2015, la Commission fournit une nouvelle stratégie globale pour un environnement bâti durable, se concentrant sur l'application des principes d'économie circulaire tout au long du cycle de vie des bâtiments⁷⁸.

Parallèlement, la Commission européenne s'est engagée également à travers son « Green Deal » ou « Pacte vert », qu'elle a présenté en décembre 2019. L'Union européenne y assigne un objectif ambitieux pour l'Europe, à savoir la neutralité climatique d'ici 2050⁷⁹.

L'Union européenne est désormais considéré comme un pionnier dans le développement de politiques d'économie circulaire à l'échelle mondiale. Les différents plans d'action et le Pacte vert montrent que l'Europe avance vers la bonne direction, mais il y a encore du travail à faire afin qu'il n'y ait plus aucun gaspillage de nos ressources si précieuses.

SECTION 3. PERSPECTIVES

L'objet de cette section analyse le droit néerlandais et le droit belge sur la question de la circularité. La durabilité est un facteur dont la société et la loi doivent tenir compte. L'économie circulaire ayant un certain potentiel, il est donc essentiel d'analyser comment la loi traite actuellement ce concept et comment la circularité devrait être traitée à l'avenir.

Sous-section 1 : Généralités

I. Pays-Bas

En matière de récupération et de recyclage des déchets, les Pays-Bas ont depuis longtemps fait le choix d'une politique environnementale soucieuse de la Planète et des changements climatiques. Les initiatives mises en place aux Pays-Bas en matière d'économie circulaire sont déjà nombreuses et le pays se place en avance sur d'autres États. Cependant, le législateur néerlandais n'a pas encore eu l'occasion de se positionner explicitement sur la notion de

⁷⁸ E. DURRANT, C. AUDRIEU et A. DEBOUTIERE, « Partie 1 : comprendre l'économie circulaire : concept et réglementation » in *Économie circulaire : passez à l'action : la Loi du 10 février 2020 décryptée et illustrée*, Éditions Législatives, 2020, p. 42-43 ; Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social et au Comité des Régions, *Un nouveau plan d'action pour une économie circulaire pour une Europe plus propre et plus compétitive*, COM(2020) 98 final, 11 mars 2020, p. 12.

⁷⁹ C. BINET, « L'Europe et son Green deal – Quel avenir pour le climat ? », *J.D.E.*, 2020/5, n° 269, p. 207-208.

circularité en droit. En effet, la législation néerlandaise ne contient aucune disposition dans laquelle une exigence de circularité serait imposée pour les matériaux de construction et les constructions en général⁸⁰.

Le décret établissant la réglementation relative à la construction, à l'utilisation et à la démolition des constructions, autrement dit « *Bouwbesluit 2012* », se préoccupe du degré de durabilité des bâtiments, mais il donne un rôle limité à la circularité⁸¹. Dans ce décret figurent des dispositions concernant la manière dont doivent être construits les bâtiments, avec des critères tels que l'environnement ou l'efficacité énergétique⁸². Il y a également une section relative à la durabilité des nouveaux bâtiments, dans laquelle le législateur impose qu'ils soient construits de manière à limiter la charge environnementale⁸³. Le concept de circularité n'a donc pas encore une place explicite dans le décret. La construction circulaire étant un réel moyen pour limiter l'impact environnemental, le décret serait l'instrument adéquat pour y inclure de telles exigences. Cependant, des dispositions ont été ajoutées en 2018, dans lesquelles des conditions environnementales spécifiques sont fixées pour les nouveaux bâtiments d'au moins 100 m² et avec une fonction résidentielle ou de bureau⁸⁴. Cela incite donc les professionnels de la construction à construire de manière circulaire pour atteindre une meilleure performance environnementale des bâtiments.

Il n'y a pas encore de grandes évolutions au niveau législatif mais de nombreux débats prennent place pour ce matière⁸⁵. Le sujet de ces discussions porte sur des sujets divers : la question de la sécurité des chantiers et du bâtiment si une circularité est mise en place ou sur la nécessité d'adopter de nouvelles lois et réglementations en la matière.

⁸⁰ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 19.

⁸¹ C.W. BACKES et M. BOEVE, « Enkele juridische vragen rond een circulaire economie in de bouw », in *Utrecht Centre for Water, Oceans and Sustainability Law*, 11 juillet 2018, p. 25.

⁸² E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 17 ; Besluit van 29 augustus 2011 houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken (Bouwbesluit 2012), Stb. 2011, 416.

⁸³ Section 5.2 du bouwbesluit 2012.

⁸⁴ Besluit van 4 april 2022, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsbesluit in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen), Stb. 2022, 145.

⁸⁵ E-M. BRUGGEMAN, J-R. HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 23.

Le gouvernement néerlandais joue un rôle de stimulant très important pour une transition vers une économie circulaire. Il travaille en collaboration avec d'autres autorités publiques, des institutions et des organisations environnementales. Les Pays-Bas se sont fixé l'objectif d'avoir une économie entièrement circulaire à l'horizon 2050 et ont annoncé vouloir devenir un hotspot mondial de l'économie circulaire⁸⁶. Ces objectifs nationaux sont en lien avec l'engagement des Pays-Bas au niveau européen et international, notamment l'accord de Paris sur le climat. Le gouvernement a initié de nombreuses initiatives dont le programme gouvernemental « The Netherlands Circular in 2050 » qui décrit ce qui est nécessaire afin que les Pays-Bas passent à une économie entièrement circulaire d'ici 2050⁸⁷. En 2019, le gouvernement a présenté le programme de mise en œuvre de l'économie circulaire 2019-2023. Dans celui-ci, le gouvernement impose notamment que les professionnels de la construction utilisent des matériaux recyclés ou réutilisables dans les nouvelles constructions et les redéveloppements immobiliers et que d'ici 2030, les marchés publics soient circulaires⁸⁸. En 2021, le gouvernement a mis à jour le programme de mise en œuvre de l'économie circulaire pour 2021-2023 où il apporte un regard sur les évolutions⁸⁹.

En 2019, la Cour suprême des Pays-Bas a rendu une décision emblématique en matière de changements climatiques, qui pourrait faire jurisprudence dans le monde entier. L'affaire *Urgenda*, au nom de la fondation qui l'a initiée, est considérée comme une décision historique. La fondation, soutenue par 886 citoyens, a assigné l'État néerlandais en justice pour l'obliger à réduire les émissions de gaz à effet de serre⁹⁰. La Cour a donné raison à la fondation et a contraint l'État néerlandais à prendre des mesures supplémentaires en ce sens. L'État néerlandais a interjeté appel de cette décision mais la Cour d'appel de la Haye a rejeté sa

⁸⁶ E-M. BRUGGEMAN, J-R. HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 23.

⁸⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050> ; source internet consultée le 24 avril 2022.

⁸⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050> ; source internet consultée le 24 avril 2022 ; E-M. BRUGGEMAN, J-R. HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 24.

⁸⁹ Programme de mise en œuvre de l'économie circulaire 2021-2023, consulté le 25 avril 2022 sur <https://open.overheid.nl/repository/ronl-669a180a-7f09-4336-890c-633cf2c3b852/1/pdf/uitvoeringsprogramma-circulaire-economie.pdf>

⁹⁰ Jugement du tribunal de district de La Haye du 24 juin 2015, *Fondation Urgenda c. L'État des Pays-Bas*, ECLI:NL:RBDHA:2015:7196, disponible sur <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBDHA:2015:7196> (consulté le 27 avril 2022) ; E. STEIN et A. CASTERMANS, « Cas Comment – Urgenda v. That State of the Netherlands: The “reflex Effect”-Climate Change, Human Rights, and the Expanding definition of the Duty of care », *MJSDL.*, 2017/2, p. 310-311.

demande⁹¹. Cette décision prouve que le recours à la justice est un moyen efficace permettant aux citoyens d'obliger les gouvernements, par le droit à l'action, à prendre des mesures concrètes pour le défi climatique. Le nombre de ces actions augmente au sein de l'Union européenne. Elles semblent être plus politiques que juridiques, mais elles ouvrent toutefois des perspectives.

II. Belgique

Depuis quelques années, le gouvernement fédéral et les trois Régions se sont alignés sur le même objectif dans le but de construire une société durable et circulaire.

En 2016, le gouvernement fédéral a adopté 21 mesures pour promouvoir l'économie circulaire et faire de la Belgique un leader en la matière⁹². Ces mesures consistent notamment à soutenir l'industrie de recyclage en créant des normes qui définissent et fixent des critères de recyclabilité ou encore à encourager la circularité dans les passations de marchés publics⁹³. Plus récemment, un plan d'action fédéral en faveur de l'économie circulaire a été approuvé au Conseil des ministres⁹⁴. Le plan reprend 25 propositions de mesures relevant des compétences de l'autorité fédérale et vise à mettre en œuvre plus de circularité dans les modes de production et de consommation ainsi que la volonté de développer les outils adéquats pour progresser vers une économie circulaire⁹⁵. Le plan est conçu pour compléter les actions et stratégies menées par les régions dans le même domaine.

⁹¹ Jugement de la Cour d'appel de La Haye du 9 juin 2018, *Fondation Urgenda c. L'État des Pays-Bas*, ECLI:NL:GHDHA:2018:2610, disponible sur <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHDHA:2018:2610> (consulté le 27 avril 2022).

⁹² Les 21 mesures du gouvernement fédéral pour une économie circulaire « Ensemble, faisons tourner l'économie en développant l'économie circulaire en Belgique », Be., Bruxelles, octobre 2016. Disponible sur https://www.health.belgium.be/sites/default/files/uploads/fields/fpshealth_theme_file/econ-circ-fr-light.pdf (source internet consultée le 11 avril 2022).

⁹³ Les 21 mesures du gouvernement fédéral pour une économie circulaire « Ensemble, faisons tourner l'économie en développant l'économie circulaire en Belgique », Be., Bruxelles, octobre 2016. Disponible sur https://www.health.belgium.be/sites/default/files/uploads/fields/fpshealth_theme_file/econ-circ-fr-light.pdf (source internet consultée le 11 avril 2022).

⁹⁴ Plan d'action fédéral pour une économie circulaire (2021-2024). Disponible sur https://www.feb.be/globalassets/actiedomeinen/ethiek--maatschappelijke-verantwoordelijkheid/duurzame-ontwikkeling/federaal-actieplan-lijst-concrete-maatregelen-op-voor-de-circulaire-transitie/paf-16-dec-2021_fr-clean.pdf (source internet consultée le 11 avril 2022).

⁹⁵ *Ibid.*, p. 14-26.

La Région wallonne a également fait connaître son intention de soutenir l'économie circulaire et progresse dans le même sens. Le Plan wallon des déchets-ressources, dont l'objectif est la prévention des déchets ainsi que la réutilisation, le recyclage et le tri des déchets, inclut des principes d'économie circulaire⁹⁶. Plus récemment, le gouvernement wallon a adopté le 4 février 2021, la Circular Wallonia, avec l'ambition de faire de la Wallonie une pionnière dans les innovations circulaires⁹⁷. Cette dernière comprend 10 ambitions traduites en 60 mesures.

La Flandre a lancé en 2019 le « Green Deal on buildings and Construction » grâce auquel les professionnels, les producteurs de matériaux de construction et les autorités locales et régionales collaborent pour développer le secteur de la construction vers une économie circulaire. En Région de Bruxelles-Capitale, l'initiative « Be Circular, Be Brussels » définit une stratégie pour adopter une économie circulaire à l'horizon 2025⁹⁸.

L'autorité fédérale ainsi que les trois Régions tentent d'évoluer vers une transition circulaire, en adoptant des politiques et en se donnant des objectifs. Cependant, sur le plan législatif, la construction circulaire est une matière lacunaire. Pour pouvoir déployer totalement l'économie circulaire au sein de notre pays, il va falloir un cadre juridique stimulant pour faciliter cette transition. Le droit actuel est conçu pour une économie linéaire et n'est pas encore adapté pour faire face à des situations de circularité. Par conséquent, certains aspects de la législation nationale peuvent entraver la bonne transition vers une économie circulaire.

Sous-section 2 : L'utilisation d'un passeport de matériaux

A l'heure où les enjeux environnementaux sont plus que jamais sujet d'actualité, nous avons remarqué que l'économie circulaire a fait son apparition dans le secteur de la construction. Le but est d'opter pour des bâtiments plus écologiques avec une gestion efficace des ressources. Il faut pouvoir récupérer, réutiliser et recycler les matériaux et produits de construction. Cependant, avant d'entamer un tel processus, il faut pouvoir identifier et localiser les matériaux

⁹⁶ Plan Wallon des déchets-ressources (PWD-R) adopté le 22 mars 2018 par le gouvernement wallon. Disponible sur http://environnement.wallonie.be/rapports/owd/pwd/PWDR_3.pdf source internet consultée le 11 avril 2022.

⁹⁷ Circular Wallonia « stratégie de déploiement de l'économie circulaire, Service Public de Wallonie, 2021. Disponible sur https://economiecirculaire.wallonie.be/sites/ec/files/user_uploads/Rapport%20Circular%20Wallonia_DEF_v6_0.pdf (source internet consultée le 23 avril 2022).

⁹⁸ S. VAN GARSSE et I. VANDORPE, « Belgium – Recent Developments », in *European procurement public private partnership law review*, 2021, vol. 16, n°4, p. 331.

et produits. C'est cette problématique qui a poussé Thomas Rau, architecte néerlandais, à mettre au point ce qu'on appelle le « passeport des matériaux »⁹⁹.

I. Définition

Le passeport de matériaux est un ensemble de données définissant tous les matériaux inclus dans une construction ainsi que leurs propriétés et leur donne une valeur pour le recyclage, la réutilisation et la récupération¹⁰⁰. A la place de démolir le bâtiment, il peut être démonté et ses pièces peuvent être réutilisées ou recyclées grâce au passeport de matériaux. Ce concept contribue à une économie circulaire dans laquelle les déchets n'existent plus grâce aux matériaux récupérés et recyclés dans un marché de matériaux de libre-échange. En tant que fiche d'information numérique comportant des informations immobilières, le passeport de matériaux est un exemple pratique de la technologie BIM (*Building Information Modeling*)¹⁰¹.

II. Pays-Bas

Au Pays-Bas, la réutilisation des matériaux de construction se fait à grande échelle. Actuellement, l'utilisation d'un passeport de matériaux n'est pas obligatoire dans la législation néerlandaise mais on s'y réfère dans les contrats de construction ou lors des passations de marchés publics¹⁰².

Depuis quelques années, un certain nombre d'initiatives privées ont été déployées. Nous pouvons citer *Madaster*, également appelé « le cadastre des matériaux ». Il s'agit d'une plateforme en ligne créée aux Pays-Bas, où sont enregistrés les bâtiments ainsi que les matériaux et les produits qu'ils contiennent¹⁰³. Cela permet de donner une identité aux

⁹⁹ B. VERHEYE, « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^e édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 95.

¹⁰⁰ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 9.

¹⁰¹ B. VERHEYE, *op.cit.*, p. 95.

¹⁰² E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 25.

¹⁰³ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 25 ; <https://madaster.com/> source internet consultée le 11 avril 2022.

matériaux et produits de construction afin de constituer une source de réutilisation. Il existe également *Cirdax*, appelé le « système de gestion du matériel »¹⁰⁴. Ce système permet de gérer l'utilisation des matériaux à chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment. L'identité des matériaux et produits de construction est caractérisée sur la base de différents éléments comme la qualité, la taille, la quantité, la couleur ou la recyclabilité¹⁰⁵.

III. Belgique

Avec le « Gebouwenpas decreet » du 30 novembre 2018, la Région flamande a pris le pas et a instauré un passeport de matériaux¹⁰⁶. Il s'agit du premier passeport de matériaux en Belgique et il porte le nom de 'Woningpas'¹⁰⁷. Un passeport bâtiment est en cours d'élaboration en Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale travaille également sur l'instauration d'un tel passeport. Depuis 2021, le cadastre des matériaux *Madaster* est employé en Belgique.

Afin de gérer la complexité des principes de la circularité, il est important de mettre en place un système de passeport et envisager le recours généralisé de ces outils. Lorsque les professionnels de la construction, les entreprises et les gouvernements disposent de nombreuses données concernant les matières premières, il devient plus aisé de réutiliser les matériaux et produits de construction. Tout ce système va davantage être bénéfique et jouer un rôle clé pour atteindre une circularité totale au sein du secteur de la construction.

Sous-section 3 : Droit de la propriété

A l'heure actuelle, les législations nationales sont adaptées à une économie linéaire. Par conséquent, certains aspects de la législation sont un obstacle à la transition circulaire et cela se manifeste jusque dans le droit civil, notamment dans le droit de propriété. Avec la circularité, on entre dans une perspective plus « sociale » de la propriété, ce qui n'est pas le cas de la conception traditionnelle, gardien d'une vision individualiste de la propriété¹⁰⁸. A l'aune d'une

¹⁰⁴ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 26.

¹⁰⁵ <https://www.cirdax.com/> ; source internet consultée le 11 avril 2022.

¹⁰⁶ A. APPELMANS, « Het morgen van gisteren. De Vlaamse woningpas: to blockchain or not to blockchain? », *R.W.*, 2018-2019/30, p. 1162 ; Décret du 30 novembre 2018 sur le passeport immobilier, *M.B.*, 17 décembre 2018.

¹⁰⁷ T. VANDROMME, « Flash: De Vlaamse Woningpas een eerste stap naar een uniek woningloket », *T. Not.*, 2019/07-08 p. 627.

¹⁰⁸ G. GIDROL-MISTRAL, « Chapitre 9 – La destinée environnementale du droit des biens » in M. FALQUE (dir.), *Droit de propriété environnementaux/Environmental property rights for environment*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2022, p. 286.

crise climatique profonde, le législateur doit repenser la fonction des biens et la notion de propriété afin de les adapter au réemploi d'éléments de construction et à l'écoconception.

I. Pays-Bas

Le droit de propriété est vu comme un droit unitaire¹⁰⁹. La propriété d'une chose signifie que le propriétaire possède la chose dans son entièreté, y compris ses composants¹¹⁰. Par exemple, lorsque l'on fait référence à la propriété foncière, on y inclut raisonnablement la propriété du terrain mais également tout ce qui s'attache de façon permanente à celui-ci, telle qu'une construction immobilière. L'article 3:4 du Code civil définit le composant d'une chose comme une chose attachée à une chose principale, de telle manière qu'elle ne peut en être séparée sans que l'une ou l'autre chose subisse un dommage.

Cependant, cette façon de voir la propriété n'est pas envisageable dans une économie circulaire. Dans les nouveaux modèles commerciaux entrant dans le jeu de la circularité, nous rassemblons le pouvoir et la responsabilité. En effet, celui qui a fabriqué le produit, à savoir le fabricant, reste responsable de son produit pendant toute la durée de vie de celui-ci. Il ne le vend pas, mais il offre un service à son client, le consommateur, qui en a besoin temporairement. Quand le client en a plus besoin ou n'en veut plus, il retourne le produit au fabricant, et ce dernier peut le réutiliser pour un autre client ou le recycler pour en faire un nouveau produit. Imaginons qu'une entreprise de panneaux solaires souhaite proposer un tel produit en service et qu'à la fin de la durée du contrat, cette dernière les récupère en vue de les réutiliser ou de les recycler, ces panneaux ne deviennent-ils pas la propriété du propriétaire du bâtiment sur lequel ils sont posés ? Imaginons encore que l'on créerait une maison modulaire avec une façade préfabriquée dans le but de réduire les déchets de construction sur place. Ne serait-il pas plus efficace de laisser la propriété de cette façade à l'entreprise fabricante, qui serait techniquement capable de la recycler, l'entretenir et de la réutiliser pour une autre construction ?

Si on suit le législateur néerlandais à la lettre, il n'est pas concevable de permettre la division d'un bâtiment en plusieurs parties individuelles. Cela peut être considéré comme une lacune du

¹⁰⁹ Article 5:1 du Code civil néerlandais.

¹¹⁰ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^{re} édition, 2020, p. 65.

système légal. Le développement de l'économie circulaire ainsi que les nouvelles pratiques innovantes en la matière exigent que le système juridique réponde au principe de la séparation de la propriété mais l'idée de séparer la propriété d'une façade, de la propriété d'un bâtiment, demande de s'écarter du principe d'unité¹¹¹. Plusieurs auteurs de doctrine ont critiqué les règles du Code civil et ont proposé une interprétation moins rigide des articles 3:4 et 5:20, mais cela irait à l'encontre de la sécurité juridique et de la confiance légitime suscitée par l'apparence d'un bien meuble rattachée à un bâtiment¹¹².

Afin de créer autant de flexibilité que possible, une solution plus appropriée résiderait dans la constitution d'un droit de propriété limité qui permettrait de séparer la façade, les portes, les installations énergétiques et d'autres choses, de la propriété du bâtiment¹¹³. A ce sujet, nous pouvons citer le droit d'emphytéose que l'on retrouve à l'article 5:85 du Code civil. Ce droit réel permet à celui qui en est titulaire d'avoir le plein usage d'un bien immobilier appartenant à autrui¹¹⁴. Généralement, le titulaire de ce droit aura les mêmes pouvoirs sur l'objet que son propriétaire. Prenons l'exemple d'une façade préfabriquée, le droit d'emphytéose donnerait un partage contractuel de qui a le droit de faire quoi, mais le propriétaire foncier reste propriétaire du bâtiment¹¹⁵. En 2018, l'Eneco Energy Campus, à Utrecht, a été le premier à mettre en œuvre cette nouvelle conception, avec une façade sur laquelle le propriétaire du bâtiment a un droit d'emphytéose¹¹⁶.

Depuis quelques années, nous voyons apparaître les 'take-back programs', autrement dit les programmes de reprise. Un fabricant ou un détaillant va collecter des produits et des matériaux usagers auprès des consommateurs pour les réintroduire dans le cycle de traitement des déchets et de la fabrication initiale¹¹⁷. La mise en œuvre d'un tel programme présente de nombreux

¹¹¹ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 66.

¹¹² E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 67.

¹¹³ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 67.

¹¹⁴ Article 5:85 Code civil néerlandais.

¹¹⁵ B. VERHEYE, « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^e édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 91-92 ; E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 68.

¹¹⁶ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 69.

¹¹⁷ <https://www.closestheoopusa.com/news/how-corporate-take-back-programs-make-a-difference/#:~:text=A%20take%20back%20program%20is,old%20products%20out%20of%20landfills> ; source internet consultée le 27 avril 2022.

avantages et permet de réduire les impacts environnementaux. En effet, ces programmes visent à réutiliser et réparer les matériaux plutôt qu'à créer de nouveaux déchets. Ils jouent un rôle dans la création d'une économie circulaire et peuvent être utilisés dans le secteur de la construction de manière très simple en pratique. Mais encore une fois, d'un point de vue légal, le droit néerlandais n'était pas encore au point, cela peut constituer un frein. En raison de la conception de la propriété et de l'accession verticale, les matériaux réutilisés vont être incorporés dans l'immeuble, devenir une composante inhérente de la structure et ne seront plus un élément indépendant. Le propriétaire de l'immeuble deviendra le propriétaire et le fournisseur d'origine ne sera plus le propriétaire¹¹⁸. Une possibilité serait que les parties incluent dans leur contrat une clause contractuelle imposant que la propriété ne soit pas transférée.

Au sein du secteur de la construction, le réemploi des matériaux et d'autres innovations suivant la voie de l'économie circulaire sont de plus en plus courants. Cependant, les Pays-Bas ne sont plus totalement à jour dans leur législation concernant le droit de propriété. Comme cela a été exposé, le Code civil évoque un droit de propriété unitaire dont il n'est pas envisageable de diviser la propriété. Cependant, on trouve des solutions grâce à des droits de propriété plus limités, tel que le droit d'emphytéose. Avec l'objectif que se sont fixés les Pays-Bas, d'avoir une économie entièrement circulaire d'ici 2050, il serait préférable que le législateur envisage une modification des articles 3:4 et 5:20 du Code civil. En effet, les innovations techniques et circulaires, spécialement en construction, font pression sur cette composition de règles devenant désuète. Le droit néerlandais pourrait également progresser vers une utilisation plus évoluée des droits de propriété limités.

II. Belgique

Depuis quelques années, le secteur de la construction belge participe davantage aux projets circulaires. De nouvelles façons de travailler, dans le but de réduire les déchets liés à la construction, voient le jour. Nous entrons dans une nouvelle génération de bâtiments. Comme nous l'avons analysé, ce principe innovant se heurte encore à quelques difficultés aux Pays-Bas, notamment d'ordre juridique. Est-ce que la législation belge, et plus précisément la notion de propriété, permet la division de la propriété ?

¹¹⁸ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 58.

En Belgique, les panneaux solaires ont la côte et sont familiers dans le paysage belge. De nombreux propriétaires immobiliers installent leurs panneaux solaires sur leur toit. Ils achètent souvent des panneaux, fabriqués à partir de matières premières, et les jettent lorsqu'ils ne fonctionnent plus. Cependant, cette solution ne semble pas idéale dans une perspective circulaire. Une option plus favorable est la location des panneaux solaires par l'entreprise professionnelle qui les a construits¹¹⁹. Le fabricant est plus à même de savoir comment entretenir de tels objets, comment les réparer et comment éviter les déchets en les recyclant. On retrouve également un autre cas, à savoir les façades préfabriquées. Ces façades sont conformes dans une économie circulaire car elles permettent également une réduction des déchets, étant donné que le montage sur place est strictement limité et que le module préfabriqué a été entièrement conçu en amont, de manière précise, afin de donner une nouvelle peau au bâtiment¹²⁰. Encore une fois, ne serait-il pas plus efficace de laisser la propriété de la façade à l'entreprise professionnelle qui l'a fabriquée ?

Nous devons évoluer vers un système où les produits sont proposés en tant que services. Le fabricant installe des panneaux solaires chez son client, et ce dernier lui paye une somme pour avoir le service que donnent les panneaux solaires. La propriété reste au fabricant et à la fin de la durée du contrat, ce dernier récupère les produits. Ce modèle peut être utilisé pour des portes, un ascenseur, des façades préfabriquées, etc. Nous avons déjà analysé la situation en droit néerlandais, mais que se passe-t-il en droit belge, compte tenu du statut juridique d'un meuble, lorsque ce dernier est incorporé dans un immeuble ?

A l'instar du droit néerlandais, le droit belge connaît également le principe de l'accession. L'article 3:55 du nouveau Code civil énonce ce principe général et prévoit que « le propriétaire d'un bien est également propriétaire de toutes les composantes inhérentes de ce bien, conformément à l'article 3.8, §2. Si un bien devient, naturellement ou par le fait de l'homme, une composante inhérente d'un autre bien, l'accession produit ses effets immédiatement et de

¹¹⁹ B. VERHEYE, « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^{re} édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 90-91.

¹²⁰ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity*, *Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^{re} édition, 2020, p. 69.

plein droit, sous réserve d'autres dispositions du présent Livre »¹²¹. La disposition renvoie à l'article 3.8 qui pose le principe d'unité. En vertu de ce principe, le propriétaire d'un bien devient propriétaire de toutes les composantes inhérentes de ce bien¹²². Ce principe que l'on connaît également en droit néerlandais, comme nous l'avons exposé, pose quelques problèmes du point de vue de l'application du droit de propriété dans une économie circulaire.

Comme en droit néerlandais, le droit belge donne le pouvoir de concéder des droits de propriétés limités, tels qu'un droit de superficie ou un droit d'emphytéose. Ces droits permettent, dans une certaine mesure de contrer l'obstacle de l'accession.

Au XXI^e siècle, il est important de tenir compte de la durabilité. La notion actuelle de la propriété fait obstacle à l'économie circulaire. Le défi n'est pas moindre, et le législateur belge devra se montrer flexible pour faire face aux défis climatiques et au développement d'une construction circulaire. Une solution simple pour contrer les effets néfastes de l'accession sur l'économie circulaire pour l'immobilier serait d'abandonner purement et simplement le principe de l'accession. Cependant, cette idée est délicate, car cela reviendrait à mettre fin au principe d'unité et donc au principe de sécurité juridique¹²³. Une telle idée ne peut être entreprise à la légère et cela exige beaucoup plus de développements, ce qui n'est pas concevable dans le cadre limité de ce travail.

Sous-section 4 : Droit des obligations et des contrats

I. Pays-Bas

Du point de vue des Néerlandais, certains points sont primordiaux pour intégrer un cadre favorable au développement d'un projet de construction circulaire.

¹²¹ Article 3 :55 du nouveau Code civil.

¹²² A. DESPRET, « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 89.

¹²³ B. VERHEYE, « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^e édition, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 108.

Tout d'abord, le point central figure dans une coopération harmonieuse entre les différents intervenants du secteur de la construction¹²⁴. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le maître d'ouvrage doivent être impliqués ensemble dans un dialogue et une coopération aigüe. C'est une des clés de la réussite d'un projet circulaire. Il existe aux Pays-Bas, des formes de collaboration où l'entrepreneur participe au projet dès le stade de la conception. Nous pouvons faire référence à la formule de bouwteam. Les Pays-Bas l'utilisent depuis les années 50. Le contrat de bouwteam est défini comme « un partenariat dans lequel les participants travaillent ensemble à la préparation du projet tout en conservant leur indépendance et leur responsabilité »¹²⁵. Les organisations représentatives des professionnels de la construction ont notamment rédigé un contrat modèle type de bouwteam en 1992¹²⁶. Récemment, ce modèle a été modifié pour devenir un modèle plus moderne « Modeloverrenkomst Bouwteam DG 2020 ».

Ensuite, les parties doivent indiquer clairement et précisément où se situent leurs responsabilités. Il est essentiel de règlementer toutes les situations pour échapper à toute ambiguïté surgira un problème pendant l'exécution du contrat ou ultérieurement. L'échange d'informations est nécessaire et doit être règlementé dans chaque contrat. Il faut notamment porter à la connaissance de l'entrepreneur la valeur circulaire des matériaux ainsi que les processus de construction pour arriver à cet objectif. Il convient également de transcrire les engagements des parties dans le choix des matériaux et les conditions d'exécution des travaux¹²⁷. Le gouvernement et les pouvoirs publics pourraient notamment prendre des mesures pour inciter le choix des matériaux recyclés.

Enfin, les entrepreneurs et architectes doivent développer de nouvelles innovations techniques basées sur des matériaux durables, la réutilisation ou encore le recyclage des matériaux existants. Cela peut comporter des risques. Pour promouvoir ces innovations, le contrat doit

¹²⁴ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity, Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^{re} édition, 2020, p. 58.

¹²⁵ M.A.B. CHAO DUIS, « *Het bouwteam model. Een studie naar de juridische vormgeving en het functioneren in de praktijk* », Instituut voor Bouwrecht, 2012, p. 79.

¹²⁶ B. KOHL, « Chapitre 1 – Typologie des formes d'organisation contractuelle des projets de construction immobilière » in *Contrat d'entreprise*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 798.

¹²⁷ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity, Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^{re} édition, 2020, p. 59.

impérativement porter à la connaissance des parties les risques que cela représente afin qu'elles puissent les contrôler de la meilleure manière qu'il soit¹²⁸.

Pour faciliter la transition vers une construction circulaire, il est nécessaire d'avoir des instruments juridiques efficaces. Tout d'abord, il faut fournir un cadre juridique afin de mieux expérimenter les contrats, accords et règles. Dans ce cadre, il faut garantir que les parties au contrat travaillent ensemble, de manière harmonisée et interdisciplinaire. Aujourd'hui, un tel cadre est absent de la législation néerlandaise. Cependant, le gouvernement néerlandais a l'ambition de concevoir une législation favorisant cette transition circulaire au sein du secteur de la construction, mais pour le moment, la politique nationale offre peu de pistes¹²⁹.

Cette transition implique également des responsabilités et des risques supplémentaires pour les professionnels de la construction. Les architectes et entrepreneurs doivent déjà prendre en compte des exigences environnementales, comme la durabilité des matériaux ou la rareté des matières premières. Cependant, des questions de circularité viennent s'ajouter. Par exemple, l'architecte doit répondre à certaines questions, telles que la façon dont les matériaux mis en œuvre pourront être réemployés dans le futur. Il convient donc de s'assurer que les professionnels de la construction sont capables de maîtriser les risques relatifs à ces nouveaux aspects conceptuels mais également s'ils peuvent s'assurer de manière adéquate contre la responsabilité en cas de défaut de conception¹³⁰.

II. Belgique

Dans un système linéaire, nous retrouvons le schéma classique, autrement dit triangulaire, composé du maître d'ouvrage, de l'architecte et de l'entrepreneur. Le projet immobilier débute par la phase de conception durant laquelle l'architecte intervient et conçoit les plans, en fonction des demandes et des besoins du maître d'ouvrage. Il peut notamment se faire aider d'un ingénieur pour les questions plus techniques qui sortent de ses compétences. Plus tard, le bâtiment sera construit par un entrepreneur, qui suivra les plans élaborés ultérieurement par

¹²⁸ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 59.

¹²⁹ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *op.cit.*, p. 22.

¹³⁰ E-M BRUGGEMAN, J-R HOOGENDOORN et N. VAN WIJK-VAN GILST, *Legal implications of climate change: the case for circularity, Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e édition, 2020, p. 22.

l'architecte. L'entrepreneur va utiliser des produits et matériaux de construction qui auront été fournis par des fabricants.

Dans une économie circulaire, ce schéma classique se conçoit moins facilement. Pour réussir la transition circulaire dans le secteur de la construction, tous les acteurs professionnels doivent être impliqués dans ce changement et donner un sens nouveau à leur rôle, leurs compétences et leurs responsabilités.

L'approche circulaire entraîne une modification des rôles traditionnels des différents intervenants de la construction. L'architecte, dont la profession est réglementée par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et la profession d'architecte, a diverses missions dont l'établissement des plans, la détermination de programme et du budget, superviser l'exécution et un devoir de conseil vis-à-vis de ses clients. Cependant, en raison des défis de la construction circulaire, les missions de l'architecte s'élargissent. Ils doivent maîtriser de nouveaux domaines, tels que l'impact des bâtiments sur la santé et le réemploi des matériaux de construction. Leur rôle change, évolue et s'élargit et se conçoit plutôt comme la capacité de transformer l'environnement bâti¹³¹. En effet, l'architecte doit rendre possible les transformations futures d'un bâtiment. Il doit notamment prendre en compte le fait que le bâtiment sera démoli et donc il est amené à analyser la vitesse à laquelle le bâtiment deviendra obsolète. Il doit également étudier les différents matériaux de construction et évaluer leur potentiel de réutilisation et de recyclage.

Aux côtés de l'architecte se trouve l'entrepreneur, ayant pour mission principale l'exécution des travaux, sur la base des plans généralement conçus par l'architecte¹³². De nouvelles tâches et responsabilités lui incombent également. Ce dernier devra développer de nouveaux modèles de construction innovants en se concentrant sur la réutilisation et le recyclage des matières existantes. Son rôle se voit élargi et de ce fait ses responsabilités évoluent.

¹³² B. KOHL, Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction ?, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 120 ; T. STAROSSELETS, « Le contrat d'entreprise immobilière », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, t. III, 2^e édition, livre 35.1, Bruxelles, Kluwer, 2004, p. 29.

Pour réussir un projet circulaire, il faut une coopération harmonieuse et approfondie entre les professionnels de la construction, de préférence le plus tôt possible. Actuellement, il existe déjà la formule du bouwteam permettant une collaboration entre l'architecte et l'entrepreneur dès le stade de la conception¹³³. Cependant, aucune réglementation spécifique pour ce type de contrat n'a encore vu le jour en Belgique. Le contrat de bouwteam présente de nombreux avantages pour l'économie circulaire. En raison d'une préparation plus longue, cela permet d'analyser les différentes possibilités de réemploi des matériaux et une meilleure gestion des ressources. Le législateur belge sera sans doute amené à élaborer une loi précise relative à ce type de contrat. D'autres formes de collaboration verront le jour et de ce fait de nouvelles dispositions pour les régir également.

Certains nouveaux acteurs apparaissent autour de la table, à savoir les fabricants des matériaux et produits de construction. Il devient nécessaire d'établir un dialogue entre le monde de l'industrie et le monde de la construction. En effet, les fabricants vont dialoguer avec les autres intervenants et devront être en mesure de répondre à certaines questions d'ordre technique. Comment tel ou tel produit doit être entretenu ? Quels sont les matériaux qui sont facilement déplaçables ? A l'avenir, il se pourrait que le législateur belge envisage un nouveau type de contrat avec une collaboration plus règlementée et qui intègre des acteurs supplémentaires dès le stade de la conception. Actuellement, le contrat de bouwteam ne prend pas en compte l'arrivée d'un nouvel acteur, tel que le fabricant.

Cette évolution des rôles et des responsabilités des professionnels, cette nécessité d'une collaboration accrue entre eux et l'intervention de nouveaux acteurs dans le dialogue donnera de nouvelles responsabilités ainsi que de nouvelles formes de contrat d'entreprise et de collaboration. Le cadre juridique pour la construction circulaire ne doit pas être totalement différent de ce que l'on a actuellement et le législateur ne doit pas repenser toute la législation dans son entièreté mais il y a des lacunes, il faut donc repenser certains points.

A côté des réglementations, les parties pourraient également inclure des clauses dans leur contrat. Par exemple, on peut penser à une clause évoquant les conditions de reprises d'un produit entre le fabricant et l'utilisateur.

¹³³ B. KOHL, « Chapitre 1 – Typologie des formes d'organisation contractuelle des projets de construction immobilière » in *Contrat d'entreprise*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 798.

CONCLUSION

En définissant la notion de *green building*, il est évident qu'il apparait nécessaire d'avoir un régime spécifique pour cette matière. Cependant, rien de tel n'existe au niveau international, européen ou belge. Certes, il existe quelques instruments, dont les labels de certification et des législations éparses, qui ont trait également à cette matière du *green building*. A cet égard, nous pouvons citer la législation belge relative à la performance énergétique des bâtiments. Au niveau européen, l'Union européenne souligne la nécessité de faire face aux préoccupations écologiques et le législateur tente d'avoir un rôle de plus en plus incitateur.

Face à ce marché de constructions durables, le déploiement de l'économie circulaire contribue notamment à la mise en œuvre concrète du *green building*. Le secteur de la construction doit être impliqué dans la transition vers une économie circulaire, mais cela représente de nombreux défis. L'industrie de la construction est notamment soumise à de nombreuses règles juridiques, qui ne sont pas forcément adaptées, en raison de la non prise en compte de la durabilité lorsque ces règles ont été établies. Au niveau européen, l'économie circulaire fait partie des préoccupations. A l'échelle mondiale, nous pouvons considérer l'Europe comme un pionnier dans le développement des politiques d'économie circulaire.

En Belgique, comme aux Pays-Bas, la circularité devient un thème de l'agenda des politiques, mais aucun régime spécifique ne pointe encore le bout de son nez. Le législateur néerlandais n'exige aucune forme de circularité, la loi reste assez muette sur cette notion. Malgré qu'il semble être l'instrument adéquat pour y inclure un tel principe, le Bouwbesluit donne un rôle limité à la circularité. Le gouvernement belge et les Régions ont l'objectif de construire une société durable et circulaire et adoptent des politiques en ce sens. Cependant, sur le plan législatif, il y a une lacune et cela peut entraver la transition.

Afin de faciliter la réutilisation des matériaux de construction, nous voyons apparaître, tant aux Pays-Bas qu'en Belgique, le concept du passeport des matériaux. Ce n'est pas obligatoire dans la législation, mais les parties peuvent s'y référer dans leur contrat. Aux Pays-Bas, un certain nombre d'initiatives privées ont développé ce concept. Nous pouvons citer *Madaster* et *Cirdex*. Depuis 2021, *Madaster* est utilisé également en Belgique, mais en 2018, la Région flamande a mis en place un passeport des matériaux, connu sous le nom de *Woningpass*.

A l'heure actuelle, la législation belge et néerlandaise sont adaptées pour une économie linéaire. Par conséquent, certains aspects de la législation constituent une entrave à la transition vers une économie circulaire. La circularité entraîne une perspective plus « sociale » de la propriété, ce qui n'est pas le cas de la propriété traditionnelle, gardien d'une vision individualiste de la propriété. Le Code civil néerlandais évoque un droit de propriété unitaire dont il est difficilement envisageable de permettre la division de la propriété en plusieurs parties individuelles. Le Code civil belge dit la même chose. Cependant, les deux Pays prévoient des droits de propriété limités, tels que le droit de superficie ou le droit d'emphytéose, afin de contrer l'obstacle lié au mécanisme de l'accession. Il est également possible d'inclure dans le contrat une clause contractuelle imposant que la propriété ne soit pas transférée. Nous pouvons donc conclure, qu'en ce qui concerne le droit de propriété, le législateur néerlandais et le législateur belge semblent être sur la même longueur, mais leur conception pose quelques problèmes quant à l'application du droit de propriété dans une économie circulaire. Les deux législateurs devront sans doute se montrer plus flexibles pour faire face aux défis climatiques et au développement de l'économie circulaire.

L'approche circulaire entraîne également une modification des rôles traditionnels des différents acteurs de la construction et cela engendre donc de nouvelles responsabilités. Il faut également une coopération accrue entre eux et de nouveaux acteurs entrent en jeu, tels que le fabricant des matériaux et celui qui les recycle. Il est donc probable que de nouvelles formes de contrat d'entreprise et de collaboration voient le jour. Le cadre juridique ne doit pas nécessairement changer dans sa totalité, mais tant le législateur belge que le législateur néerlandais doivent repenser certains traits de la législation, en raison des lacunes entravant la bonne transition vers une économie circulaire.

Par nécessité et survie, l'homme a appris à construire bien avant de savoir écrire. De toutes les activités humaines, les constructions constituent la trace la plus évidente et la plus durable de l'histoire de l'homme. La notion de *green building* est à ce point récente qu'elle apparaît comme un détail insignifiant sur l'échelle du temps de l'humanité. Elle constitue pourtant une révolution pour le secteur de la construction et un défi pour l'avenir de notre planète.

BIBLIOGRAPHIE

Législation et documents assimilés

Internationale

Convention-cadre sur les changements climatiques, FCCC/CP/2015/L.9/Rev.1, signé à Paris, 12 décembre 2015, [Accord de Paris].

Européenne

Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.*, L. 153/13, 18 juin 2010.

Directive 2018/844/UE modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.U.E.*, L. 158, 14 juin 2019 ; D. RISTORI, « 60 ans de politique énergétique », *R.D.U.E.*, 2019/1.

Directive 2002/91/CE du Parlement Européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.C.E.*, L 001, 4 janvier 2003.

Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.C.E.*, L 153, 18 juin 2010.

Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil, du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives, *J.O.U.E.*, L 312/3, 22 novembre 2008.

Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive 2013/34/UE, la directive 2004/109/CE, la directive 2006/43/CE et le règlement (UE) n°537/2014, en ce qui concerne les rapports d'entreprise sur le développement durable, COM(2021) 189 final, Bruxelles, 21 avril 2021.

Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat »), *J.O.U.E.*, L. 243, 9 juillet 2021.

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des Régions « Boucler la boucle – un plan d'action de l'Union européenne en faveur de l'économie circulaire », COM(2015) 614 final, Bruxelles, 2 décembre 2015.

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social et au Comité des Régions, *Un nouveau plan d'action pour une économie circulaire pour une Europe plus propre et plus compétitive*, COM(2020) 98 final, 11 mars 2020.

Belge

Loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1990, *M.B.*, 15 août 1990.

Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27 décembre 2013.

Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie du 14 mai 1984, *M.B.*, 19 mai 1984, modifié par le décret du 28 novembre 2013, *M.B.*, 27 décembre 2013 et le décret du 20 juillet 2016, *M.B.*, 14 novembre 2016.

Nouveau code civil, *M.B.*, 14 mai 2019.

Les 21 mesures du gouvernement fédéral pour une économie circulaire « Ensemble, faisons tourner l'économie en développant l'économie circulaire en Belgique », Be., Bruxelles, octobre 2016.

Plan Wallon des déchets-ressources (PWD-R) adopté le 22 mars 2018 par le gouvernement wallon.

Circular Wallonia « stratégie de déploiement de l'économie circulaire », Service Public de Wallonie, 2021.

Plan d'action fédéral pour une économie circulaire 2021-2024.

Programme de mise en œuvre de l'économie circulaire 2021-2023.

Néerlandaise

Besluit van 29 augustus 2011 houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken (Bouwbesluit 2012), Stb. 2011, 416.

Besluit van 4 april 2022, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsbesluit in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen), Stb. 2022, 145.

Burgerlijk Wetboek, *B.S.*, 14 mei 2019.

Doctrine

APPELMANS. A., « Het morgen van gisteren. De Vlaamse woningpas: to blockchain or not to blockchain? », *R.W.*, 2018-2019/30, p. 1162 ; Décret du 30 novembre 2018 sur le passeport immobilier, *M.B.*, 17 décembre 2018.

AUREZ. V. et GEORGEAULT. L., « Chapitre 4 : définition de l'économie circulaire » in *Économie circulaire : système économique et finitude des ressources*, De Boeck supérieur, Louvain-la-Neuve, 2^e édition, 2019.

AUREZ. V et GEORGEAULT. L., « Chapitre 1 : Économie de flux ou économie de stocks restants : deux visions économiques » in *Économie circulaire : système économique et finitude des ressources*, De Boeck supérieur, Louvain-la-Neuve, 2^e édition, 2019.

BACKES. C.W. et BOEVE. M., « Enkele juridische vragen rond een circulaire economie in de bouw », in *Utrecht Centre for Water, Oceans and Sustainability Law*, 11 juillet 2018.

BARTHE. Y. et REMY. C., « Les aventures du « syndrome du bâtiment malsain » », in *Santé Publique*, 2010/3, vol. 22.

BINET. C., « L'Europe et son Green deal – Quel avenir pour le climat ? », *J.D.E.*, 2020/5, n° 269.

BRUGGEMAN. E-M, HOOGENDOORN. J-R et VAN WIJK-VAN GILST. N., *Legal implications of climate change: the case for circularity, Questionnaire ESCL Annual Conference 24th of October 2019*, Instituut voor Bouwrecht, 1^e edition, 2020.

CHAMPAUD. C., « La responsabilité sociale l'entreprise » in *L'entreprise dans la société du 21^e siècle*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2013.

CHAO DUIVIS. M.A.B., « *Het bouwteam model. Een studie naar de juridische vormgeving en het functioneren in de praktijk* », Instituut voor Bouwrecht, 2012.

DE MEEÛS. H., « Le Green Building dans les contrats », *Jurim pratique*, 2012/1.

DESPRET. A., « Le droit de propriété et le droit d'usufruit réformés », in N. BERNARD (dir.), *Le droit des biens réformé*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020.

DE WULF. H et VAN MARCKE. L., « Duurzaamheid en vennootschapsrecht : ESG-aansprakelijkheden de invloed van instutionele aandeelhouders », *R.D.C.-T.B.H.*, 2021/10.

DE SADELEER. N., *Le droit communautaire et les déchets*, LGDJ et Bruylant, 1995.

DURRANT. E, AUDRIEU. C et DEBOUTIERE. A., « Partie 1 : comprendre l'économie circulaire : concept et réglementation » in *Économie circulaire : passez à l'action : la Loi du 10 février 2020 décryptée et illustrée*, Éditions Législatives, 2020.

EFFINIER. M., « La performance énergétique des bâtiments et le droit de la construction », in *Droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2016.

FLION. C et DELVOIE. N., « Le certificat de performance énergétique des bâtiments », *Jurim Pratique*, 2012/2.

GIDROL-MISTRAL. G., « Chapitre 9 – La destinée environnementale du droit des biens » in M. FALQUE. (dir.), *Droit de propriété environnementaux/Environmental property rights for environment*, 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2022.

HENROTTE. L-O, EFFENIER. M et VAN DER MERSCH. S., « Titre 1 – Historique et présentation transversale des réglementations en vigueur dans les trois régions » in *Performance énergétique des bâtiments*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015.

HUGLO. C., « Le green deal : un investissement durable pour notre avenir à tous », *Obs. Bxl.*, 2021/2.

KOHL. B., « Chapitre 1 – Typologie des formes d'organisation contractuelle des projets de construction immobilière » in *Contrat d'entreprise*, 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2016.

KOHL. B., *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction ?*, Bruxelles, Bruylant, 2008.

MUYLAERT. J., « Groene Huur: Is the colour of money green? », *M.E.R.*, 2011/3.

PROCES. M, *et al.*, « Hoofdstuk 5 – De kwaliteitslabels van bouwwerken », in *De regels van goed vakmanschap en de kwaliteitskeurmerken in bouwsector*, 1^{er} édition, Bruxelles, Intersentia, 2018.

SANDOVAL. P. et PRAKACHE. A., « The Gold Rush: The popularity of the *Gold* Tier in Leed certification », *Env. Pol. Gov.*, Tome 26, 2016.

STAROSSELETS. T., « Le contrat d'entreprise immobilière », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, t. III, 2^e édition, livre 35.1, Bruxelles, Kluwer, 2004.

STEIN. E et CASTERMANS. A., « Cas Comment – Urgenda v. That State of the Netherlands: The “reflex Effect”- Climate Change, Human Rights, and the Expanding definition of the Duty of care », *MJSDL.*, 2017/2.

THIEFFRY. P., « Introduction », in *Handbook of European Environmental and Climate Law*, 2^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2021.

THIEFFRY. P., « Chapter VII – Waste » in *Handbook of European Environmental and Climate Law*, 2^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2021.

OBERGASSEL. W., *et al*, « Turning Point Glasgow? An Assessment of the Climate Conference CP26 », *C.C.L.R.*, 2021/4.

VAN DER KINDERE. O et SAMI. R., « La place de l'immobilier dans l'urbanisme », *Jurim pratique*, 2012/1.

VANDROMME. T., « Flash: De Vlaamse Woningpas een eerste stap naar een uniek woningloket », *T. Not.*, 2019/07-08.

VAN GARSSE. S et VANDORPE. I., « Belgium – Recent Developments », in *European procurement public private partnership law review*, 2021, vol. 16, n°4.

VERHEYE. B., « Towards Sustainable Real Estate in a Circular Economy », in S. DEMEYERE et V. SAGAERT, *Contract and Property with an Environmental Perspective*, 1^e édition, Bruxelles, Intersentia, 2020.

VERHOEVEN. D., « Green Deal : l'Europe ambitieuse », *J.D.E.*, 2020/1, n° 265.

VOORTER. J., « Het concept circulaire economie en de integratie ervan in het Vlaamse omgevingsrecht », *R.W.*, 2021-2022/27.

WATTIAUX. S., « La définition du « green building » : un challenge juridique, commercial ou technique ? », *Jurim pratique*, 2012/1.

Jurisprudence

Jugement du tribunal de district de La Haye du 24 juin 2015, *Fondation Urgenda c. L'État des Pays-Bas*, ECLI :NL :RBDHA :2015 :7196.

Jugement de la Cour d'appel de La Haye du 9 juin 2018, *Fondation Urgenda c. L'État des Pays-Bas*, ECLI :NL :GHDHA :2018 :2610.

Site

<https://www.rateitgreen.com/green-building-community/discussions//history-of-human-and-green-building/3072>

https://www.legrand.be/sites/default/files/guides_techniques/power_book_01_0.pdf

<https://www.iddri.org/fr/publications-et-evenements/billet-de-blog/la-neutralite-carbone-un-attracteur-politique-majeur-pour>

<https://www.iso.org/fr/news/ref2196.html>

<https://www.iso.org/news/ref2211.html>

<https://www.worldgbc.org>

<https://e3p.jrc.ec.europa.eu/node/192>

<https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/>

<https://www.transition-europe.eu/fr/news/valideo-un-systeme-de-certification-en-construction-durable>

<https://archive.ellenmacarthurfoundation.org/fr/economie-circulaire/ecoles-de-pensee>

<https://ellenmacarthurfoundation.org>

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_15_6204

<https://ellenmacarthurfoundation.org/eliminate-waste-and-pollution>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050>

<https://madaster.com/>

<https://www.cirdax.com/>

<https://www.closetheloopusa.com/news/how-corporate-take-back-programs-make-a-difference/#:~:text=A%20take%20back%20program%20is,old%20products%20out%20of%20landfills>

