L'IMPACT DES REGLEMENTATIONS THERMIQUES SUR LA SINISTRALITE

EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Par

Justine GUILAIN

Master II droit et financement de l'immobilier

Année universitaire 2017-2018

Directeur de mémoire

Monsieur Jamel DJOUDI

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Djoudi, qui m'a donné l'envie de continuer dans le secteur de la construction grâce à son enseignement ; et qui m'aidée et soutenue lors de la réalisation de ce mémoire.

Evidemment, je ne peux que dédier également ce mémoire à mes collègues de Lille Métropole Habitat, qui m'ont accueilli au mieux, donné des idées sur les problématiques actuelles du secteur de la construction et ont fait en sorte de m'accompagner aux expertises afin de connaître un peu plus les techniques du bâtiment et les sinistres qui les touchent.

Table des sigles et abréviations

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AQC	Agence Qualité Construction
BET	Bureau d'Etudes
CA	Cour d'Appel
Ccass	Cour de cassation
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCNUCC	Convention Cadre des Nations-Unies sur les Changements Climatiques
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
CSTB	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
DTU	Documents Techniques Unifiés
FFA	Fédération Française de l'Assurance
FFB	Fédération Française du Bâtiment
GES	Gaz à Effet de Serre
ICEB	Institut pour la Conception Environnementale du Bâti
RT	Règlementation Thermique
SMA	Société Mutuelle d'Assurance
TIC	Température Intérieure Conventionnelle

Sommaire

Introduction 5

Partie 1 : Les enjeux de la règlementation thermique 12

Chapitre 1 : La mise en place des règlementations thermiques

Section 1 : Historique

Section 2 : Les évolutions en matière de règlementations thermiques 17

Chapitre 2 : Les évolutions législatives 24

Section 1 : Une rédaction confuse permettant l'interprétation 25

Section 2 : Des changements techniques causés par la non-conformité juridique 36

Partie 2 : La règlementation thermique face à la pratique 41

Chapitre 1 : Un vide juridique enclin à des abus ?

Section 1 : L'absence de référence assurantielle pour les désordres relevant de la RT 2012

Section 2 : L'intelligence de situation des assureurs afin de garantir les nouveaux sinistres 45

Chapitre 2 : La future règlementation thermique de 2020 pour pallier les défauts de la RT 2012 ? 50

Section 1 : Brève dénonciation d'une règlementation thermique pensée par l'Homme mais non pas pour l'Homme

Section 2 : La RT 2020, conséquence d'un bilan mitigé de la RT 2012 ? 53

Conclusion 57

INTRODUCTION

Le 20ème siècle a été gravement perturbé par l'histoire : on notera que les deux Guerres Mondiales ont été le point de départ principal de la volonté de fixer des limites. En effet, la France a été gravement sinistrée et on procèdera à une reconstruction de masse, ce qui entraînera une nécessité de poser un cadre légal. D'autres évènements sont également venus renforcer la volonté d'envelopper la pratique dans le secteur de la construction. (Section 1).

Cependant, bien que le cadre instauré bénéficiera de différents avantages, on notera des carences, des manquements qu'il faudra repenser au fil du temps (Section 2). De plus, ces bouleversements historiques sont également venus remettre en cause notre modèle de consommation et d'utilisation des ressources. C'est pourquoi une règlementation apparaît peu à peu en France à partir des années 70, jusqu'à la prise de conscience d'une réelle nécessité de mettre l'environnement au centre des préoccupations.

SECTION 1 : La nécessaire mise en place d'une codification relative au domaine de la construction

On verra que la France a eu un réel besoin de reconstruction à la suite des catastrophes historiques qu'elle a connu (§1), et il en découlera des malfaçons et problèmes assurantiels qu'il a fallu encadrer légalement (§2).

§1 : La situation de la France

La future loi de 1978 est, on peut le dire, un enjeu sociétal. En effet, la France a été sinistrée après la seconde Guerre Mondiale. On a tout d'abord eu une reconstruction de masse pendant les trente glorieuses, mais aussi dans le même temps, le soutien politique pour le logement en 1953; il en découle les premières règles et normes pour généraliser. La construction de logements devient un pilier de la consommation, un enjeu principal de la société puisque désormais, chaque individu ou foyer veut sa propre habitation. Si l'on compare cette situation à celle d'avant-guerre, même les toilettes n'étaient pas dans les logements, les salles de bains n'étaient pas obligatoires ; désormais, on veut du confort.

Si l'on se repenche sur les motivations de constructions viables et sûres, les affaires Pailleron et Chalandonnettes de 1977 viennent renforcer la volonté de protéger les constructions. Ces affaires ont en effet permis de prouver que la qualité de beaucoup de constructions était mauvaise, si ce n'est médiocre.

Auparavant, on parlait aussi des délais de règlement des sinistres qui étaient catastrophiques : pour les personnes lésées, une étude annonçait des versements d'indemnité plus de huit ans après la déclaration de sinistre dans 75% des cas, et les autres restants, entre huit et vingt ans après la déclaration. Des délais qui étaient donc insoutenables, voire absurdes quand on sait que le logement est la base d'un foyer. De plus, les intervenants du secteur de la construction étaient sous-assurés, la sinistralité était en constante hausse du fait de la construction de nombreux bâtiments, et les clauses de la police d'assurance étaient totalement libres.

§2 : Le Régime Spinetta comme issue

Du fait de ces problèmes rencontrés, la France n'a eu d'autre choix que de légiférer en faveur d'un encadrement du secteur de la construction. En a donc découlé le régime Spinetta (A.), qui a nécessité quelques modifications que nous étudierons (B.).

A- Introduction de la loi Spinetta

La loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, dite loi Spinetta, est venue introduire un régime avec un caractère d'ordre public, une protection du « plus faible ». En effet, le maître d'ouvrage n'aura pas à prouver la faute d'un responsable, mais uniquement l'existence de certains dommages dus à l'inexécution ou à la mauvaise exécution des participants à l'acte de construire. Le principe de la loi Spinetta protège les intérêts du maître d'ouvrage pour des dommages relevant d'une certaine gravité, c'est-à-dire ceux qui portent atteinte à sa solidité ou le rendent impropre à sa destination. Nous verrons d'ailleurs que cette dernière notion a évolué il y a peu.

En fait, l'assurance dommages-ouvrage fonctionne de la sorte : il s'agit de préfinancer le dommage au bénéfice de l'assuré afin de mettre un terme au sinistre au plus vite. Après paiement, l'assureur sera subrogé dans les droits du propriétaire, vendeur ou mandataire de

l'ouvrage et exercera une action récursoire à l'encontre des constructeurs responsables et de leurs assureurs.

La loi Spinetta repose donc sur un système d'assurance obligatoire, dit « à double détente ». En effet, il a été nécessaire en 1978 de distinguer la réparation du dommage, laquelle se doit d'intervenir très rapidement, de la recherche de responsabilité qui pourrait s'avérer longue et augmenter ainsi le risque de mise en péril de l'ouvrage sur lequel le dommage est survenu, qui ne pourrait alors que s'aggraver. Dès lors, il sera nécessaire pour le propriétaire de l'ouvrage, ou encore au vendeur ou mandataire du propriétaire de l'ouvrage, de souscrire une assurance de dommages obligatoires, autrement appelée contrat d'assurance « dommages-ouvrage » précisé aux articles L. 241-1 et L.242-2 du Code des assurances. Les personnes dont la responsabilité sera susceptible d'être engagée sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code civil, relatifs à la responsabilité décennale des constructeurs et à la responsabilité biennale, devront eux souscrire une police d'assurance afin d'être couverts, au visa des articles L.241-1, L. 241-2 et L.242-2 du Code des assurances.

Pour que la garantie décennale puisse s'appliquer in fine, deux conditions cumulatives sont nécessaires : la première est que le dommage résulte d'un vice impossible à détecter lors de la réception de l'ouvrage, ou encore des vices apparents dont les conséquences n'étaient pas envisageables lors de la réception. La seconde, quant à elle, repose sur le fait que le dommage doive compromette la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination[1]. Le principe de la loi paraît donc simple et permettra une bonne garantie de l'ouvrage

Cependant, tout système ayant ses limites, le régime Spinetta n'a pas dérogé à la règle et a dû subir quelques modifications.

B- Modifications du système Spinetta

La loi du 4 janvier 1978 a très vite connu des lacunes, notamment du fait de la jurisprudence. En effet, la notion de « travaux de bâtiment » était source d'interprétation qui, on le verra, a quelque peu outrepassé le champ initial d'application du régime. Dès lors, des modifications se sont imposées.

[1] Sur la notion d'impropriété à destination, voir Partie 1, Chapitre 2.

En effet, l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 8 juin 2005[2] relative au champ d'application de la loi du 4 janvier 1978 a permis la modification de toute référence à la notion de « travaux de bâtiment » par « travaux de construction » afin de limiter le champ d'application de l'assurance obligatoire puisque la jurisprudence rendait des arrêts plus ou moins alarmants. C'est par un comité restreint de trois juristes[3], présidé par le professeur Périnet-Marquet et donc désigné par le ministère du Logement, du Transport et du Tourisme en accord avec le ministère de la Justice qu'on a souhaité entériner ces problèmes de qualification de travaux du bâtiment.

Cette carence dans la définition des travaux de bâtiments permettait en fait à la jurisprudence d'élargir le champ d'application pour faire entrer des travaux qui n'avaient initialement pas vocation à s'y insérer, tels que des travaux de génie civil, des désordres esthétiques ou en lien avec le confort phonique, des éléments d'équipement dissociables finalement qualifiés d'indissociables par la Cour leur permettant d'entrer dans le champ d'application de la garantie décennale. Une crise de l'assurance construction arrivait, en lien avec l'obligation par les assureurs de prendre en charge ces dommages jusqu'alors non prévus. Le 18 décembre 1997, le comité dépose son rapport « Périnet-Marquet » et l'ordonnance du 8 juin 2005 s'en inspirera très largement.
Dès lors, le nouvel article L.243-1 du Code des assurances introduit par cette ordonnance précise une liste des ouvrages non soumis aux obligations d'assurance à son alinéa 1er. On parle alors d'exclusions d'absolues de ces ouvrages, mais aussi des exclusions relatives citées au second alinéa s'agissant des éléments d'équipement sauf s'ils sont accessoires de l'ouvrage soumis à l'obligation d'assurance.

Par la suite, la loi du 30 décembre 2006[4] est venue légaliser le plafonnement de l'assurance obligatoire pour certains travaux de constructions. Mais cette loi n'a pas vraiment d'impact sur notre sujet.

[2] Ordonnance n°25-658 du 8 juin 2005
[3] Dont Me Jean-Pierre Karila, avocat à la Cour et la professeure Corinne Saint-Alary-Houin
[4] Loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006, décret d'application du 22 décembre 2008 et arrêté du 19 novembre 2009

SECTION 2 : Le bilan des 40 années de la loi Spinetta

La loi Spinetta est souvent présentée comme un modèle à l'étranger. En effet, elle pourrait être un modèle européen de protection puisque la protection des constructions reste une initiative très franco-française. Cependant, il faudra contrebalancer les aboutissements de cette loi (§1) avec les nombreuses défaillances de son mode de fonctionnement (§2), notamment du fait de l'évolution des techniques de construction, et de la prise en compte de l'environnement.

§1 : Succès de la loi Spinetta

La loi Spinetta a 40 ans cette année. Elle a notamment permis une protection du client assez efficace et c'était là un de ses principaux objectifs.

Afin de permettre une bonne synthèse de cette loi, le site Bâtiactu[5] a réalisé une étude en 2018. Il en ressort qu'elle a non seulement permis de responsabiliser les acteurs dans le secteur de la construction, mais surtout, elle a profité aux utilisateurs des ouvrages. En effet, selon les résultats de cette étude, l'assurance dommages-ouvrage a été mise en place pour faciliter la réparation des désordres importants et graves, mettre en cause tous les constructeurs pour obtenir réparation, et prendre en charge les désordres mineurs apparus au fil des ans. Sur ce dernier point d'ailleurs, on peut noter le manque de corrélation avec l'esprit initial du texte.

Bien qu'ayant responsabilisé les constructeurs, l'étude démontre que la qualité du bâti n'a été que très faiblement améliorée après l'arrivée de la loi Spinetta. Elle n'a eu quasiment aucun effet sur la sinistralité, comme le rappelle Monsieur Estingoy[6].

§2 : Manquements et nécessité de réformer

Nous l'avons vu, la loi Spinetta a nécessité quelques réformes afin de se maintenir en corrélation avec l'évolution de la jurisprudence et de la conjoncture (cf. supra). Bien qu'elle ait été réformée, on reproche encore à cette loi de nombreuses choses.

[5] Site d'information des professionnels du BTP, enquête réalisée auprès de 484 professionnels de la filière construction, mai 2018
[6] P. Estingoy, Directeur général de l'Agence Qualité-Construction

Tout d'abord, la protection des intérêts du maître d'ouvrage ne concerne que les dommages d'une certaine gravité, ceux qui portent atteinte à sa solidité ou le rendent impropres à sa destination. En effet, on pourrait reprocher une absence de réelle sanction des constructeurs après la réception dans certains cas. Alors que les maîtres d'ouvrage peuvent émettre certaines réserves lors de la réception ou par la suite, pendant l'année de parfait achèvement, certaines entreprises n'interviennent pas en reprise de leurs ouvrages. Or les petits désordres issus et garantis justement par cette garantie de parfait achèvement peuvent s'aggraver et rentrer alors dans le champ d'application de la décennale. Dès lors, on déclare auprès de l'assureur, les coûts d'expertise et de prise en considération d'absence de réparation pendant l'année de GPA mettent à mal le constructeur, et les réparations sont plus coûteuses. Une sanction existe en réalité : le prix à payer par l'entreprise qui n'a pas daigné intervenir alors même que le maître d'ouvrage l'avait mis en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception – qui est nécessaire avant de déclarer un sinistre auprès de son assureur lorsqu'on est dans l'année de parfait achèvement-.

Par ailleurs, on peut parler de la crise économique, qui a eu un impact considérable sur l'activité du secteur de la construction : une diminution du nombre de chantiers s'est fait ressentir. Entre 2009 et 2010, le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer a publié des statistiques sur les autorisations de permis de construire. Il en résulte une baisse de 18,4% d'autorisation de création de logements. Les chantiers ont connus quant à eux une baisse de 20,1%. En fait, cette crise du secteur est en partie liée à la crise datant de 2008 et qui aura des répercussions à long terme : la crise liée à l'urgence écologique.

D'un autre côté, on regrette l'absence de responsabilité totale du maître d'ouvrage. En effet, aucune obligation d'entretien ne lui est imputable, de sorte qu'il sait pertinemment qu'il sera couvert par la Dommages-ouvrage si nécessaire. Toutefois, avec la généralisation du recours aux techniques novatrices, nous verrons qu'à ce jour, une certaine obligation d'entretien pèse désormais sur ses épaules concernant différents éléments de l'habitation.

Enfin, toujours selon l'étude de Bâtiactu, les sinistres les plus fréquents pourraient maintenant relever des défauts de performance énergétique (94% selon les sondés), mais aussi de la structure du bâtiment (69%) pour des problèmes avec les nouveaux types de construction, l'acoustique et la sécurité incendie. En effet, un sinistre déclaré et restant dans le cadre de la garantie décennale connaît un problème de conformité aux nouvelles exigences: la

réparation ne pourra pas se faire sur le modèle initial de la construction. Le constructeur ne pourra donc plus intervenir avec les mêmes matériaux et techniques que lors de la création de l'ouvrage, mais devra se conformer aux nouvelles normes et règlementations. Ainsi, le coût de réparation s'élève également et on voit donc la limite du système Spinetta lorsqu'il est confronté à ces nouvelles règlementations.

Dans ce cas, on peut se demander en quoi les règlementations attachées au maintien d'un « bon » environnement pourraient impacter le cadre légal de la garantie décennale et la sinistralité en matière de construction ?

On l'a vu, les sinistres sont en constante augmentation et ce pour différentes raisons. En réalité, on pourra se rendre compte que les mentalités ont évolué et qu'il a été nécessaire, et ce bien avant l'intervention de la loi Spinetta en 1978, de maîtriser le secteur du bâtiment. En effet, celui-ci a un impact considérable en matière d'écologie. Les professionnels souhaitent donc réformer puisque tout ce système n'est plus en adéquation avec les nouveaux risques et nouveaux sinistres dus aux règlementations thermiques qui se sont ancrées depuis 1974 afin d'optimiser et de limiter la consommation d'énergie dans les bâtiments. En fait on restait dans la théorie et dans l'application pure du droit de la construction avec le régime Spinetta.

Pourtant avec les nouvelles techniques et prises en compte de l'environnement, cette loi subira, on le verra, des modifications allant même jusqu'à la création d'un nouvel article en corrélation avec les règlementations thermiques. Il sera alors nécessaire pour les professionnels, que ce soient les entreprises de construction ou les assureurs, de se mettre en adéquation avec ces règlementations alors même que ce n'est pas chose aisée.

PARTIE 1 :

LES ENJEUX DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE

CHAPITRE 1 : La mise en place des règlementations thermiques

La loi Spinetta ayant permis de protéger correctement les intérêts du consommateur, elle reste tout de même en retrait sur un point stratégique concernant la construction de bâtiments: la prise en compte de l'environnement. Et pourtant, on l'a vu, une volonté d'obtenir un meilleur confort dans les logements nécessite certaines techniques, notamment en ce qui concerne l'isolation. Dès lors et au vu des enjeux à la suite d'évènements historiques assez déconcertants, il a été convenu de remettre en cause notre mode de fonctionnement et d'intégrer l'environnement à notre mode de vie (Section 1), jusqu'à arriver à des règles très strictes relatives à la consommation d'énergie (Section 2).

SECTION 1 : Historique

§1 : Les grands textes en faveur de l'environnement

A- Les textes internationaux

Par sa nature, le droit de l'environnement est fondamentalement international puisque *« les écosystèmes ignorent les Etats et leurs frontières »* selon Monsieur Petit[7]. Dans les années 70 débute l'édifice d'une politique publique mondiale pour l'environnement : la Conférence de Stockholm, organisée par l'ONU du 5 au 16 juin 1972, est le point de départ des accords multilatéraux sur l'environnement. Il en découlera la déclaration de Stockholm, au caractère non contraignant et avec pour objectif une prise de conscience planétaire. Elle rappelle par exemple le droit de l'humanité à avoir accès à un environnement sain, ce qui laisse penser à l'impact et la responsabilité de l'Homme dans son environnement.

Dans les années 70, la priorité a également été à la Politique Agricole Commune, qui était fondée sur une logique très économique et a favorisé le productivisme (autorisation du recours aux pesticides par exemple).

[7] Y. Petit - Le droit international de l'environnement a la croisée des chemins : globalisation versus souveraineté nationale, Revue juridique de l'environnement 2011/1 Volume 36, p.194, éditions Lavoisier

D'un autre côté et afin de consacrer un peu plus l'environnement dans les textes, l'Acte Unique Européen lui consacre en 1986 un titre: le droit de l'environnement arrive dans les traités. Seul bémol : la règle de l'unanimité était nécessaire pour la mise en œuvre des politiques communautaires relatives à l'environnement. Dès lors le Traité de Maastricht de 1992 va permettre la prise des décisions à la majorité qualifiée et non plus à l'unanimité. L'environnement devient donc une politique de l'Union Européenne.

Dans un second temps, le Sommet de Rio de 1992 prévoit des engagements multilatéraux contraignants avec trois conventions. On se souviendra notamment la Convention Cadre des Nations-Unies sur les Changements Climatiques, plus communément appelée CCNUCC, qui prévoit que Etats s'engagent à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre : l'engagement est important puisqu'il sert notamment de fondation pour la création des règlementations thermiques. L'Agenda 21 issu également du Sommet de Rio permet quant à lui de déposer des idées en relation avec le développement durable.

Toutefois, la question de l'effectivité du droit international reste en suspend puisqu'on peut traduire ces textes par des constats et pensées philosophiques, plutôt que de réels textes normatifs. Cependant, nous verrons que le droit de l'environnement dispose d'une réelle effectivité en droit de l'Union Européenne.

B- Les textes européens

Le développement durable est introduit par le Traité d'Amsterdam et la Charte des droits fondamentaux de l'Union de 2000 consacre le principe de protection élevée de l'environnement. Le Traité de Lisbonne de 2009 intègre la Charte des droits fondamentaux dans le droit de l'Union Européenne : désormais, la Cour de Justice de l'Union Européenne peut utiliser cette charte pour rendre ses décisions.

Dorénavant, l'environnement est soumis au principe de subsidiarité : il est une compétence partagée entre l'Union européenne et les Etats membres. L'Union n'interviendra que si les Etats ont été défaillants dans la réalisation de leurs objectifs.

Toutefois, nous n'en sommes pas venus à penser écologie et environnement par pur hasard ou par amour de la nature. L'histoire a joué un grand rôle permettant un certain déclic.

§2 : Contexte de la mise en place

A- L'histoire au service de l'environnement

En 1973 lors de la guerre du Kippour, les Etats-Unis d'Amérique interviennent en équipant Israël d'armes afin qu'il puisse se prémunir contre les attaques égyptiennes et syriennes, ravitaillées par l'Etat soviétique. Les pays du Golfe, grands exportateurs de pétrole, considèrent l'Etat d'Israël comme dangereux pour les régimes arabes et décident, à la suite de l'intervention des Etats-Unis, d'augmenter de 70% le prix du baril brut. En pleine pénurie, la population outre-Atlantique consomme alors de manière incohérente et l'exportation devient difficile : c'est le premier choc pétrolier.

A l'initiative du Premier Ministre Pierre Messmer et pour pallier ce besoin d'hydrocarbures en France, notamment pour chauffer les habitations, la première règlementation thermique (RT) est adoptée par l'arrêté du 10 avril 1974[8]. Cet évènement a fait prendre conscience qu'il faut maîtriser la consommation des énergies fossiles. L'objectif est ici de baisser la consommation d'énergie des bâtiments, et de réduire la facture énergétique. On assiste à la naissance de la première règlementation thermique qui sera modifiée notamment pour contraindre les nouvelles constructions à usage d'habitation.

On peut entendre par ces nouvelles constructions celles qui disposent d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable[9], c'est-à-dire une toute nouvelle construction ou encore une ancienne habitation que l'on va agrandir. Cette nouvelle construction qui vient s'ajouter à l'ancienne devra donc respecter la règlementation thermique de 1974 sans que l'ancienne construction n'y soit soumise.

Par rapport aux dernières règlementations datant des années 1950, la nouvelle règlementation fixe un objectif de 25% de réduction de la consommation énergétique des

[8] Arrêté du 10 avril 1974 relatif à l'isolation thermique et au réglage automatique des installations de chauffage dans les bâtiments d'habitation

[9] v. Article 3 de l'arrêté du 10 avril 1974

bâtiments. Ce but pourra se réaliser notamment par le biais de matériaux d'isolation par l'extérieur mais également par des techniques de renouvellement de l'air pour limiter les déperditions de chaleur constatées dans les précédentes constructions. Sans entrer dans les détails, la RT 1974 fixe un coefficient dit de « déperditions globales »[10] ou encore « coefficient G » d'un logement afin de mesurer la perte d'énergie dans le volume habitable de la construction. Nous verrons par la suite que les exigences de cette première règlementation ne sont que les prémices d'une future règlementation exigeante et inflexible.

Mais la RT 1974 n'est pas seulement réservée aux logements purs et simples. En effet, celle-ci s'applique également à tous les locaux isolés[11]. C'est notamment le cas d'un local collectif résidentiel, d'un foyer de jeunes travailleurs ou pour personnes âgées. De même, elle s'applique aux bâtiments individuels et collectifs.

Après un premier choc pétrolier aux conséquences plus que néfastes, mais cependant profitables à l'instauration d'une limitation des dépenses énergétiques, un deuxième choc renforce l'idée selon laquelle les mesures en faveur des économies d'énergie doivent être encore plus encadrées. On voit alors apparaître la règlementation thermique de 1982 : elle va renforcer ce besoin d'éviter les déperditions de chaleur, en souhaitant une baisse de 20% de la consommation énergétique dans les constructions neuves, notamment sur les besoins de chauffage. Dès lors en 1980, le standard haute isolation s'applique. La RT 1982 le rend obligatoire et on tient compte des apports solaires qui dépendent de l'orientation et des surfaces vitrées. On prend donc en compte les apports extérieur et intérieur par l'application du « coefficient B » -pour les besoins de chauffage-, qui vient appuyer le coefficient G (sur la déperdition de chaleur en fonction du volume habitable).

En définitive, ces deux premières règlementations thermiques ont un seul et même objectif : baisser la consommation d'énergie des bâtiments. Après ces deux premières règlementations de 1974 et 1982 s'en suivront des nouvelles afin de permettre toujours plus d'économies d'énergie.

[10] calcul : Watt/m3 °K c'est-à-dire en Watt par mètre cube habitable pour une variation d'un degré kelvin entre la température extérieure et intérieure du logement

[11] v. Article 1 de l'arrêté du 10 avril 1974

En effet, les règlementations thermiques ne s'arrêtent pas là. Entre nécessité de changer les mentalités et prises de conscience, nous arrivons progressivement à un modèle strict et très encadré qui, bien qu'ayant pour objectif une diminution de la consommation et un meilleur respect de notre environnement, aura l'effet pervers, nous le verrons, de rendre plus difficile et plus coûteux la construction, déclenchant ainsi la création de nouveaux sinistres.

Tout d'abord, la règlementation de 1988 permet d'élargir le champ d'application des règlementations thermiques aux bâtiments non résidentiels. Désormais, les bâtiments à usage d'habitation et du tertiaire sont tous soumis aux règlementations thermiques. La RT 1988 a pour objectif de réduire la consommation énergétique d'eau chaude sanitaire, et pour les logements neufs une réduction de la consommation de chauffage. Un nouveau coefficient pour la recherche de l'optimum économique est pris en compte : le « coefficient C »-pour le chauffage-. Il permet de calculer les besoins d'un logement en chauffage et en eau chaude sanitaire en prenant en compte le rendement des équipements. Les normes deviennent plus strictes avec les ventilations et climatiseurs dans les bâtiments tertiaires.

Les rencontres mondiales relatives à la préservation de l'environnement se multipliant, de nouvelles règlementations apparaissent au gré des évènements.

B- Le début d'une prise en compte de l'environnement

Le Sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992 a donné un caractère officiel au concept de développement durable qui est alors reconnu par toute la communauté internationale. Par ailleurs, la conférence de Kyoto en 1997 a abouti au Protocole de Kyoto entré en vigueur le 16 février 2005 et qui a fixé comme objectif de réduire à partir de 2008 d'au moins 5 % par rapport au niveau de 1990 les émissions de gaz à effet de serre. On voit donc se profiler une prise de conscience de l'environnement qui nous entoure et permet la création de la RT2000, qui fait apparaître une exigence de performance globale du bâtiment et de confort d'été pour les constructions et extensions non climatisées.

Le confort d'été est requis puisque désormais, on pose des fenêtres plus grandes afin d'éclairer naturellement l'habitation au maximum. Mais orientées plein sud, les baies vitrées peuvent engendrer des surchauffes et donc de l'inconfort. On parle donc d'une nouvelle notion, le confort d'été, afin de maintenir une température agréable à l'intérieur. Par exemple,

on préfère désormais introduire un chien-assis plutôt qu'une fenêtre de toit : solution certes plus coûteuse lors de la construction de l'habitation mais qui permet de meilleures conditions de vie lors de fortes températures. On veut également réduire encore plus le recours au chauffage puisque celui-ci participe grandement aux émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, on voit apparaître le coefficient de Température Intérieur Conventionnelle (TIC), qui permet de mesurer la température maximale idéale dans une construction neuve à usage d'habitation. Désormais, la règlementation thermique impose pour les logements une consommation maximum de 130kWh par mètre carré et par an. En ce qui concerne les bâtiments du tertiaire, la consommation maximale doit dorénavant être réduite de 40%. On impose des normes aux architectes pour la construction de bâtiments neufs : plafond de référence en matière de consommation d'énergies, performance minimum pour les systèmes comme la ventilation, la climatisation ou encore le chauffage.

Enfin et non des moindres, la RT 2005 impose une amélioration de 15% de la performance énergétique afin d'être limité à 90kWh/m²/an pour les constructions neuves et les extensions. Par différents arrêtés, cette règlementation de 2005 englobera les rénovations. Dès lors que les travaux sont d'une certaine importance, il s'agira de rénovation[12].

SECTION 2 : Les évolutions en matière de règlementation thermique

Les nouvelles normes sont intimement liées à la volonté de réaliser des économies d'énergies mais aussi, on l'a vu, à une nécessité de considérer l'environnement à sa juste valeur afin de réduire nos impacts pour le protéger. Dès lors, il serait intéressant de voir le processus d'aménagement des normes à l'heure où les experts ont su démontrer l'existence réelle du réchauffement climatique (§1), et les derniers progrès en matière de construction pour limiter notre empreinte (§2).

§1 : La prise en compte de l'environnement et ses conséquences

Le droit de l'environnement sera finalement codifié par le législateur puis par le constituant (A), et son entrée dans la Constitution va impacter directement les nouvelles règlementations thermiques (B).

[12] CA Douai, 22 sept. 2003, JurisData n° 2003-242678

A- Constitutionnalisation du droit de l'environnement

Avant d'envisager un quelconque rang constitutionnel à l'environnement, le législateur a entendu élever la protection de l'environnement au niveau national avec la première grande loi en France de 1976[13]. On a pu constater un développement impétueux de normes législatives les rendant peu lisibles. Dans les années 90, on se résout à codifier le droit de l'environnement et l'ordonnance du 18 septembre 2000[14] promulgue l'entrée en vigueur de la partie législative. Cependant, à l'instar de la rédaction des premières normes, le Code de l'environnement manque parfois de rigueur en ce qu'il ne fait que reprendre les textes déjà rédigés : on compile simplement l'existant.

Le 1er mars 2005, la Charte de l'environnement s'insère dans le préambule de la Constitution française. Il ne s'agit là que d'un rehaussement normatif puisque la loi traitait déjà de ces dispositions. Mais certains articles n'ont aucune valeur juridique : tel est le cas par exemple de l'article 9 précisant que *« la recherche et l'innovation doivent apporter leur concours à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement »*. En réalité selon Monsieur Prieur, *« Il appartient alors aux juges, aux citoyens et au Parlement d'en faire bon usage »*[15]. Ce sera chose faite puisque le Conseil Constitutionnel reconnaîtra dans un arrêt que *« l'ensemble des droits et des devoirs définis dans la Charte de l'environnement ont valeur constitutionnelle et s'imposent aux pouvoirs publics et autorités administratives »*[16].
Le Conseil Constitutionnel s'étant prononcé sur la base de la Charte de l'environnement, nous verrons par la suite que les arrêts rendus au motif d'une impropriété à destination du fait d'un défaut de conformité à règlementation thermique ne semblent pourtant pas forcément pencher en faveur du consommateur.

[13] Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
[14] Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000
[15] M. Prieur, « Du bon usage de la Charte constitutionnelle de l'environnement », *Environnement*, n° 4, avril 2005, p. 7.
[16] Décision n° 2008-564 DC du 19 juin 2008, JO 26 juin 2008, page 10228, texte n° 3, Recueil, p. 313

B- Renforcement des objectifs par la RT 2005

1- Champ d'application

La RT 2005 reprend les fondements et principes de la RT 2000 : on veut renforcer la performance énergétique globale du bâtiment. On prend en considération l'épuisement des ressources naturelles, les engagements nationaux et internationaux : le protocole de Kyoto notamment qui avait pour objectif de stabiliser les émissions de dioxyde de carbone pour 2010 en se basant sur les émissions de 1990 ; mais aussi la transposition de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments[17] ; ou encore le Plan Climat 2004 instauré par la France, qui établit des plans afin d'atteindre l'objectif fixé par le Protocole de Kyoto voire de dépasser cet objectif. La production de gaz à effet de serre (GES) par les bâtiments est importante, une étude du Centre Interprofessionnel Technique d'Etudes de la Pollution Atmosphérique en 2006[18] précisait une augmentation de 22,3% d'évolution des gaz à effet de serre en France par le résidentiel et le tertiaire cumulés, entre 1990 et 2004, le secteur était alors deuxième émetteur de GES après les transports (22,7%).

Désormais, on veut maîtriser les consommations d'énergie d'un bâtiment pour limiter les effets irréversibles du changement climatique, éviter le gaspillage des ressources naturelles mais surtout, l'économie se trouve une fois de plus au centre des intérêts puisqu'on veut limiter les crises d'approvisionnement et la hausse des prix.

La nouvelle règlementation thermique va donc s'appliquer aux constructions neuves à usage résidentiel et tertiaire qui auront fait l'objet d'une demande de permis de construire à partir du 1er septembre 2006. Les parties nouvelles des ouvrages seront également soumises à cette règlementation, que ce soit des élévations ou des extensions.
Des bâtiments seront néanmoins exclus. Ce sera le cas des constructions provisoires – dont la durée d'utilisation est inférieure à deux ans-, les bâtiments dont l'usage nécessite une température inférieure à 12°C, ou encore les bâtiments d'utilisation spécifique – par exemple les bâtiments d'élevage.

[17] Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002
[18] Voir annexe 1

Cette règlementation fait son entrée dans le Code de la construction et de l'habitation à l'article L.111-9[19]. Il ne s'agit plus seulement d'une règlementation par arrêté mais d'un texte de loi, nouvelle preuve de la considération donnée à l'environnement.

2- La conformité de l'ouvrage à la règlementation

La règlementation thermique de 2005 demande une certaine économie d'énergie. Ainsi, elle prévoit une consommation de référence qui correspond à la consommation de la construction pour des performances imposées du bâtiment et des équipements. On compare donc le bâtiment à un bâtiment de référence, qui est fictif mais dispose des mêmes caractéristiques : c'est le principe de l'étude thermique.

Dès lors, les constructeurs pourront recourir à des matériaux de performance inférieurs à cette consommation de référence sous réserve d'une performance plus importante que la référence dans les autres postes de déperdition : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement.

La règlementation impose également une limite de consommation en eau chaude, en chauffage et en refroidissement pour les logements. Des valeurs sont instaurées et dépendent du type de chauffage et de la situation géographique. Dès lors on continue de parler du confort d'été, la température intérieure conventionnelle devant également être inférieure à la température de référence.

Les performances minimales introduites par la RT 2000 sont renforcées par la RT 2005, et notamment en ce qui concerne les déperditions de chaleur par les ponts thermiques. Nous verrons par la suite que l'absence de souplesse dans les techniques de construction afin d'atteindre ces objectifs ne feront que renforcer la présence de ces ponts thermiques, notamment dans les cas de rénovations. Ainsi, un objectif d'amélioration de la performance énergétique sur un bâtiment neuf d'au moins 15% par rapport à la RT 2000 est prévu.

In fine, elle incite les maîtres d'ouvrage à recourir aux énergies renouvelables : production d'eau chaude sanitaire solaire par exemple, ou encore chaudière à bois. Dès 2008, les exigences sont renforcées, notamment pour la climatisation et la performance des chaudières.

[19] Loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

Le but étant d'aller toujours plus loin dans la capacité de réduire notre empreinte sur la Terre, deux évènements importants vont venir précéder et introduire la dernière règlementation thermique en date.

§2 : Les Grenelle et la RT 2012

A- Les Grenelle I et II

L'article 7 de la Charte de l'environnement dispose que *« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. »*
Le Grenelle de l'environnement met en œuvre cet article : le public a été consulté par internet après une phase de concertation entre des associations environnementales, des représentants de l'Etat et des collectivités territoriales. Deux grandes lois ont vu le jour : la loi dite Grenelle I[20] et la loi Grenelle II[21]. La première engage la France dans quatre domaines, on retiendra surtout ici l'exemplarité de l'action publique en matière environnementale d'où il découle l'engagement de l'Etat à améliorer la performance énergétique de ses bâtiments. La seconde loi, dite Grenelle II, comporte 257 articles et elle est une loi de mise en application du Grenelle I.

Par la suite, plusieurs grandes lois ont été prises en matière environnementale. C'est le cas de la loi du 17 août 2015 dite « loi Royal »[22] qui souhaite démontrer que la France peut être en avance dans la transition énergétique : on veut passer d'une économie basée sur les énergies fossiles à une économie fondée sur les énergies renouvelables telles que l'éolien, le solaire, ou encore la biomasse[23]. On a une stratégie nationale vers une économie bas carbone : la France réduira ses émissions de gaz à effet de serre de 40% en 2030 par rapport à 1990, et de 50% en 2050 par rapport à 2012. La loi entend faire appliquer ces objectifs notamment dans le domaine de la construction, par des mesures pour la rénovation thermique des bâtiments privés et publics.

[20] Loi 2009/967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle
[21] Loi 2010/788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
[22] Loi 2015/992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
[23] La biomasse est une matière organique, d'origine végétale, animale, fongique ou encore bactérienne

Les lois Grenelle avaient prévues la mise en place d'une nouvelle règlementation thermique. La RT 2012 limite la consommation d'énergie primaire des nouveaux bâtiments à 50kWh/m²/an, conformément à l'article 4 de Grenelle I. De facto, on remarque l'impact et l'aboutissement des derniers textes en matière environnementale puisqu'il s'agit d'une volonté de réduction de la consommation beaucoup plus importante que les précédentes.

B- La RT 2012

1- Champ d'application

La règlementation thermique de 2012 vient s'appliquer aux immeubles neufs, ou parties d'immeubles neuves ayant fait l'objet d'un permis de construire à compter du 1er janvier 2013. Les nouvelles parties d'immeubles doivent être appréciées au cas par cas : il ne s'agit plus de rénovation lourde (comme on l'a vu précédemment) mais la rénovation légère peut nécessiter un permis de construire, sans qu'il y ait création d'une nouvelle partie dans l'ouvrage. La RT2012 a donc pour objectif, on l'a vu, de limiter à 50kWep/m²/an la consommation d'énergie primaire. On tiendra compte de différents critères afin de déterminer la consommation maximale d'énergie primaire. En premier lieu, un coefficient sera donné pour chaque type de bâtiment, s'il s'agit d'un immeuble collectif, individuel, isolé, mitoyen, tertiaire. Ensuite, on tiendra compte de la localisation géographique ainsi que de l'altitude ; on prendra aussi en considération la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre pour les bioénergies et les réseaux de chaleurs émetteurs de CO2. De ces éléments, un calcul sera réalisé pour obtenir la consommation maximale d'énergie primaire acceptable pour l'immeuble.

Le coefficient Bbio, quant à lui, permet de caractériser l'efficacité énergétique du bâtiment en fonction de l'architecture, de l'isolation, de la lumière et de l'étanchéité à l'air. Il sera pris en compte dans le calcul avec le coefficient TIC pour le confort d'été et la consommation d'énergie primaire conventionnelle. Cette consommation devra être inférieure à la consommation maximale d'énergie primaire.

2- Faiblesses de la RT 2012

De prime abord, on peut noter que l'énergie prise en considération pour les calculs exigés ci-dessus est l'énergie primaire et non pas finale. On parle d'énergie primaire lorsqu'il s'agit d'une énergie présente dans la nature et avant toute transformation ; c'est le cas par exemple du charbon ou encore d'énergie solaire. L'énergie finale est celle qui est mise à disposition du consommateur et qui sera facturée. Dès lors il y a potentiellement un risque d'incompréhension de la part du consommateur : le calcul est basé sur l'énergie primaire alors qu'en réalité, la facture dont il sera redevable sera calculée à partir de l'énergie finale.

De plus, la RT2012 ne prend en compte que des consommations basiques : le chauffage, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire, voire la climatisation. Se pose alors la question de la consommation des appareils faisant vivre le ménage : l'informatique qui tient désormais une grande place dans les foyers, mais aussi l'électroménager. La consommation peut facilement être doublée alors qu'à l'origine, le consommateur pensait avoir calculé la consommation de son bâtiment en y vivant. En fait, on peut remarquer que la RT2012 n'a pas vraiment pris en compte l'humain dans son calcul.

En effet, le comportement et le mode de vie impactent grandement sur la consommation : on peut alors faire des distinctions car la RT2012 s'est plutôt basée sur des personnes actives et faisant des horaires de bureau. Le logement ne sera pas chauffé de la même manière en hiver que si l'on a affaire à un couple de retraités, ou encore à une famille avec enfants en bas âge.

Toutefois, un réel progrès est à noter puisqu'on prend en considération le lieu, l'orientation des baies vitrées ; mais aussi et surtout la nature des matériaux, qui vont jusqu'à être bio : c'est le cas de la laine de chanvre, qui isole tout autant voire mieux que la laine de roche ou laine de verre classique. De plus, ces matériaux seront prescrits dans le but d'éviter, dans le cas de rénovations, les ponts thermiques afin d'obtenir un bâtiment moins « énergivore ».

Enfin, l'on peut dire que l'arrêté du 20 juillet 2011, pour le calcul de la RT2012, a fait l'objet de critiques puisque ce calcul semblait trop complexe, trop abstrait. Néanmoins c'est le Conseil d'Etat[24], en 2014, qui soutiendra la légalité de l'arrêté litigieux afin de mettre un terme au débat.

[24] Conseil d'Etat, 23 juillet 2014, n°369964, « Association Sauvons le climat ».

La norme RT 2012 sera accompagnée, nous le verrons, de certaines évolutions législatives qui seront sujets à controverse dans le domaine du droit.

CHAPITRE 2 : Les évolutions législatives

La norme RT2012 marque un tournant pour la première fois depuis l'instauration des règlementations thermiques. En effet, les exigences sont largement renforcées mais surtout, l'application est désormais contrôlée par les articles L.111-9 et L.111-9-1 du CCH : des études sont obligatoires, la première pour le dépôt de la demande de permis de construire, pour rappel la nouvelle règlementation étant applicable aux demandes de permis déposées après le 1er janvier 2013 ; et la seconde lors de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Au départ de la volonté de créer la RT 2012 la question de la responsabilité des constructeurs ne semblait pas avoir à être abordée. Finalement, on a estimé qu'il était nécessaire d'encadrer le régime de la responsabilité décennale dans le but de protéger les consommateurs d'une surconsommation manifeste. En effet, la Cour de cassation censure en 2013 la Cour d'appel de Chambéry, qui rejetait les prétentions de particuliers se plaignant d'un défaut d'isolation, pour ne pas avoir recherché *« si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination »*[25]. Monsieur Dessuet tire même un signal d'alarme et pense que cette question de la responsabilité décennale en matière de performance énergétique nécessite une intervention véloce du législateur[26]. Dans le même temps, un projet de réforme est d'ores et déjà en marche et ce n'est plus qu'une question de réflexion et de temps avant de voir arriver un nouvel article encadrant désormais le défaut de performance énergétique. D'ailleurs, la doctrine semblait inquiète pour les constructeurs, c'était le cas de Madame Durand-Pasquier, qui rappelait qu' *« un accroissement des cas dans lesquels les constructeurs verraient leur responsabilité décennale engagée sans que l'assurance obligatoire ne puisse être mobilisée ne paraît pas souhaitable »*[27].

In fine, le mutisme du législateur a été rompu avec la loi nouvelle relative à la transition énergétique, qui constituera une réforme majeure. Le régime de la responsabilité des constructeurs est désormais modifié, si l'on ne peut dire dénaturé, puisque le nouveau texte propose de définir un *« standard juridique d'impropriété à destination »* selon le professeur

[25] Cass., 3ème Civ., 8 octobre 2013, n°12-25.370
[26] P. Dessuet, « La non-performance énergétique peut engager la décennale », Le Moniteur, 13 décembre 2013
[27] G. Durand-Pasquier, « L'application de la RT2012 et la responsabilité décennale des constructeurs », RDI 2013, p.184

Durand-Pasquier[28]. Il conviendra ici de tenter d'analyser ce texte (Section 1), qui, nous le verrons, imposera des changements dans les techniques de construction afin d'être en conformité avec la loi (Section 2).

SECTION 1 : Une rédaction confuse permettant l'interprétation

Dans sa version définitive, l'article L.111-13-1[29] du CCH élargit le champ de la responsabilité des constructeurs et dispose qu'« *en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L. 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.* »

Il conviendra donc ici d'étudier les différentes conditions aux fins de comprendre la finalité du texte : vérifier, qualifier le défaut de performance énergétique au visa de ce nouvel article qui paraît, de prime abord, assez complexe (§1.). Qui plus est, cet article va opérer des changements sur l'atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage qui étaient jusqu'alors, les maîtres mots de l'application de la garantie décennale (§2).

§ 1 : Les conditions d'application de l'article

Ce nouvel article dispose d'une rédaction quelque peu confuse et remet en question les critères de la décennale. Tout d'abord, cette loi impose que quatre conditions soient réunies[30]. On notera donc en premier lieu que cet article est applicable uniquement lorsqu'un dommage est matériellement constaté (A.). Cependant, même en présence de la matérialité du dommage, la loi est stricte et trois autres conditions sont encore nécessaires à son application (B.).

[28] Gwenaëlle Durand-Pasquier, Des conditions restrictives de la garantie décennale en cas de défaut de performance énergétique, RDI 2016, p.120
[29] Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – article 31
[30] Cf. Article L.111-13-1 : *« ne peut être retenue qu' »*

A- Matérialité du défaut de performance énergétique

« Le dommage est un désordre, une pathologie, on peut le désigner, le montrer »[31]. C'est ainsi que le professeur Charbonneau définit le dommage, et c'est à partir de cela que l'on peut tenter de démontrer la complexité du dommage résultant d'un défaut de performance énergétique.

Le dommage peut être abordé de différentes manières mais il est précisément caractérisé en matière de responsabilité décennale. En effet, le dommage est un désordre matériel représentant une certaine gravité, c'est le cas par exemple d'un dépôt de poussière ou d'amiante sur une charpente neuve[32]. La notion de « dommage matériel » n'existe pas dans le Code civil mais c'est une expression utilisée par les assureurs dans leurs contrats d'assurance, et qui est décrit comme de la sorte : *« toute détérioration ou destruction ou perte physique d'une chose ou d'une substance »*. Toutefois, et c'est ainsi que l'on peut se rendre compte de la difficulté avec laquelle le défaut de performance énergétique est qualifiable, la Cour de cassation précise que n'est pas constitutif d'un tel désordre l'inconfort et la surconsommation de chauffage[33] .

L'article fait donc référence à des dommages. Mais un dommage ne peut être pris ici au sens général puisque tout dommage peut être réparé. On est en présence d'un dommage particulier : la question de savoir si la performance énergétique peut être matérialisée se pose alors.

Depuis l'origine, il semble convenu que l'essence même de la loi Spinetta repose sur le fait que les garanties des constructeurs sont des garanties des vices cachés. L'on rappellera au visa des articles 1792 et suivants du Code civil que cette garantie est applicable en présence de plusieurs critères : il y a une nécessité d'avoir un ouvrage, une apparition de désordres, et ces désordres doivent porter atteinte à la solidité ou à la destination de cet ouvrage, ou encore d'une atteinte aux éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec l'ouvrage. Autrement dit, il faut un problème matériel, un désordre visible soit par un profane soit par un homme de l'art.

[31] Me Charbonneau, Débat du l'impropriété à destination en matière de performance énergétique : L.111-13-1 du CCH
[32] Cass, 3ème Civ., 16 décembre 2014, n°13-16.305
[33] Cass., 3ème Civ., 10 novembre 2016, n°15-24.781

Il va donc falloir identifier le problème, de sorte que l'assurance pourra prendre en charge ce dommage. Le problème de la performance énergétique est caché, plus ostensible. Or si aucun dommage n'est visible ou caractérisé, tout simplement lorsqu'il n'y a pas de vice caché, alors on parlera alors de conformité. La délivrance conforme d'un ouvrage est bien différente de la responsabilité des constructeurs.

Malgré la délivrance de l'attestation de conformité à la RT 2012 à la suite des travaux, le bâtiment pourrait ne pas répondre aux exigences en matière de performance énergétique. Si l'on reprend le critère de la performance énergétique et que le nouveau bâtiment ne le respecte pas, la réception est nécessairement censée ne pas se réaliser. Mais si la réception est intervenue, rien n'empêche un maître d'ouvrage de mettre en jeu la responsabilité des locateurs d'ouvrage pour surcoût d'exploitation. Toutefois, faut-il rappeler que cette mise en cause se baserait sur un dommage d'ordre immatériel ? La garantie décennale ne pourrait trouver à s'appliquer en ce sens.

Si on est capable de prouver, par exemple, que l'air rentre par tel endroit, entraînant un défaut de performance énergétique, alors la matérialité sera prouvée sans problème. Or dans la plupart des cas, les experts n'arrivent pas à identifier le désordre. Ainsi, des maîtres d'ouvrage néophytes souhaiteront déclarer qu' « il fait froid en hiver », c'est un fait, mais on ne peut assimiler cet état à une mise en œuvre de la Dommages-ouvrage. Pour le moment, on n'a pas de garantie facultative de défaut de performance énergétique. En réalité, on manque de référentiels, notamment lors de la pratique de l'expertise et de l'avis de l'œil averti de l'expert.

Mais la qualification d'un dommage de performance énergétique ne permet pas une application de l'article L.111-13-1. En effet, comme nous l'avions annoncé, d'autres conditions viennent s'ajouter et dès lors, la possibilité d'interagir au visa de cet article semble encore plus complexe.

B- Les autres critères nécessaires à la bonne application de l'article L.111-13-1

Une fois le dommage matérialisé, encore faut-il qu'il soit en relation avec l'acte de construire. On a une temporalité dans la garantie des constructeurs : le fait générateur avant réception. Il faut alors être certain que le problème actuel trouve son fondement dans les travaux réalisés ! En effet, les interventions sur existants vont avoir un impact sur le résultat

du bâtiment préexistant mais ce ne sera pas imputable au constructeur. L'imputabilité est un critère traditionnel : on doit être sûr que le dommage est en rapport avec l'ouvrage expertisé, car même des changements mineurs sur existants peuvent impacter la performance.

Néanmoins comme nous l'avions annoncé, la matérialité du désordre n'est que la partie la plus « simple » à comprendre, à prouver.

Afin de pousser plus loin le raisonnement, il est nécessaire d'analyser le texte d'un peu plus près. Ce qui nous pousse à émettre une remarque : on a affaire à une incise. L'incise, située entre deux virgules, vient préciser le contenu du texte. Dans notre cas, le texte principal étant une condition, l'incise en est une également. Dès lors, le texte précise des conditions d'usage et d'entretien ; et parle également de « surconsommation », entraînant un « coût exorbitant ».

Tout d'abord, sur la notion de surconsommation et de coût exorbitant, il peut y avoir atteinte à la destination de l'ouvrage de deux manières. La première, découlant de l'article 1792 du Code civil, puis « l'anormale » si l'on peut la qualifier ainsi. En effet, on ne peut raisonner comme à l'habitude puisqu'on a désormais une définition spéciale par le nouvel article L.111-13-1. Est-on en présence d'une surconsommation énergétique ? La surconsommation énergétique serait celle que l'on entend comme une surconsommation d'électricité, de gaz... De base, la surconsommation se définit comme une consommation, précédée du préfixe « sur », qui signifie donc plus que ce qui était prévu. Or, qu'était-il prévu initialement ? Il n'y a pas de référentiel, pas de base sur laquelle se reposer mise à part une consommation conventionnelle calculée avant même réalisation de la construction.

On se retrouve alors avec différentes possibilités. On pourrait tout d'abord se reposer sur le contrat. Encore faut-il se référer le bon contrat : la promesse contractuelle, le CCTP, le contrat de louage d'ouvrage… Autant de contrats qui ne facilitent pas la tâche. Le contrat de vente peut d'ores et déjà être écarté puisqu'on va parler d'un dommage à l'ouvrage. Il faut donc regarder la construction et les promesses dans le contrat d'entreprise.

On pourrait ensuite se baser sur la RT : on a un calcul qui permet de voir la consommation « virtuelle »- ou conventionnelle-. Mais la réalité ne ressemble pas à la théorie, cette possibilité se retrouve alors écartée. Enfin, on pourrait se baser sur un modèle, qu'il faudrait pour le moment trouver, et par la suite on arriverait à un critère objectif et donc plus réaliste.

Lorsque le texte parle de surconsommation, il faut alors comprendre celle-ci comme si l'ouvrage était une passoire énergétique.

D'un autre côté, sur la notion de « coût exorbitant », on trouve les origines dans ex orbitare, soit littéralement « en dehors de la sphère », l'on pourrait dire hors sujet. Alors dans ce cas de figure, est-ce que consommer beaucoup plus pourrait engendrer une surconsommation ? On n'a pas réellement de définition du législateur pour le « coût exorbitant ». Faudrait-il alors se baser sur des catégories sociales ? Selon le confort financier, ce coût sera différent, il faudra procéder à la casuistique mais là encore, comment les juges pourraient-ils se référer au simple confort de vie ? Chacun est libre d'entendre et d'interpréter comme il le souhaite cette condition, et deux personnes d'un même rang social, si l'on se base là-dessus, pourront la percevoir complètement différemment !

Le texte paraissait clair. Si le dommage n'est pas de nature décennale, il pourrait relever de la garantie de bon fonctionnement à condition que cette garantie soit néanmoins souscrite. Si le dommage ne relève ni de la décennale, ni de la biennale, alors cela pourrait engager la responsabilité contractuelle de droit commun des entreprises après réception, entendons par-là les dommages intermédiaires. Lorsqu'on n'aura pas de degré de gravité suffisant pour activer la garantie décennale, on pourra tenter d'être indemnisé sur la responsabilité extra-contractuelle des constructeurs, à la condition toutefois de caractériser leur faute. En cela il faudra déterminer qui est responsable du défaut de performance énergétique. La Haute juridiction précise en ce sens que *« l'ouvrage de géothermie n'était pas en lui-même affecté de dommages de nature à compromettre sa solidité ou à le rendre impropre à sa destination, et que l'installation avait toujours fonctionné, mais seulement fait preuve d'un manque de performance certains mois de l'année »*[34]. Ici la Cour de cassation a rejeté l'application de la garantie décennale et a retenu la responsabilité des constructeurs sur le fondement de l'ancien article 1147 du Code civil (1231-1 nouveau)[35]. En fait, un simple « inconfort thermique » ne pourra entraîner que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Après cette parenthèse sur les désordres intermédiaires, on peut dire que les conditions de « surconsommation » et de « coût exorbitant » sont déjà assez complexes à réaliser. En décennale, on ne raisonne pas selon la personne mais selon un critère objectif : si c'est exorbitant, alors ce sera de nature décennale. Reste encore une dernière condition : les

[34] Cass., 3ème Civ., n°0220.247

[35] Article 1147 du Code civil (abrogé le 1er octobre 2016) : *« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient dune cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de la sa part. »*

conditions d'usage et d'entretien. En réalité, cette condition se rattache à la mise en œuvre par l'homme.

Concernant l'usage, force est de constater que nous – entendons par ce terme les français- sommes mauvais en utilisation d'un bâtiment énergétique. En effet, les douches sans fin, les téléviseurs allumés pour « avoir de la compagnie », le chauffage souvent trop élevé ne font pas de nous de très bons élèves en matière d'écologie. Notre mode de vie n'est pas approprié à la norme standardisée de la RT, pourtant, le *« bon père de famille RT »*[36] existe.

Par ailleurs concernant l'entretien, nous sommes également mauvais. On pourrait tout de même contrôler cet entretien : justifier par des factures d'entretien afin de voir si le dommage pourrait être garanti ou non. La faute du mauvais comportement se verrait débouter d'une quelconque garantie.

Le comportement de l'habitant serait donc à prendre en compte. Monsieur Rodier précise que *« les calculs réalisés sont plus théoriques que conventionnels : le maître d'ouvrage n'a pas entendu sans équivoque accepter la consommation de son immeuble, il subit plutôt l'obligation de se plier à la RT2012 »*[37]; en effet, le maître d'ouvrage n'a pas accepté les calculs, ils ont été créés avec afin de donner une base de consommation.

De ce fait, le plus souvent on ne trouvera pas ce dommage et il sera nécessaire d'intenter une procédure judiciaire afin de trouver quelqu'un qui paiera : en bref, un responsable. Il ne faut donc pas oublier que l'on indemnisera la surconsommation énergétique et non pas la reconstruction pour cause de surconsommation. En effet, il ne s'agira souvent pas d'un désordre matériel stricto sensu. La dommages-ouvrage, la garantie décennale ont plutôt vocation à être actionnées aux fins de reprendre l'origine de la cause et donc la « reconstruction », ce qui ne sera pas le cas lorsqu'on devra indemniser une surconsommation !

On voit tout de même l'approche plutôt économique du législateur sur la notion du dommage de nature décennale, qui peut poser problème. En effet, la question se pose lorsque l'ouvrage n'est pas l'un de ceux soumis à la RT 2012, ou encore lorsque la construction est réalisée en vertu d'un contrat déterminant des seuils plus optimistes que ceux de la RT. En

[36] Maître Charbonneau, Débat du l'impropriété à destination en matière de performance énergétique : L.111-13-1 du CCH

[37] P. Rodier, Débat du l'impropriété à destination en matière de performance énergétique : L.111-13-1 du CCH

effet le texte reste assez évasif et n'englobe pas uniquement les travaux soumis à la RT2012. L'appréciation reviendrait alors au pouvoir souverain des juges du fond. On reconnaît donc que cette loi, en plus de venir donner des conditions complexes de mise en œuvre, vient modifier la notion même d'impropriété à destination.

§2 : Un bouleversement dans les habitudes d'atteinte à la solidité et à la destination

« Introduite par la jurisprudence avant même sa consécration par la loi du 4 janvier 1978, l'impropriété à destination a toujours été interprétée par cette même jurisprudence, qui a su la faire évoluer et en fixer les contours à travers une grande variété de situations factuelles. Jamais, jusqu'à présent, le législateur n'a estimé nécessaire d'intervenir pour l'encadrer ou la fixer »[38].

On l'a vu, l'article L.111-13-1 vient quelque peu rassurer les constructeurs quant à leur responsabilité dès lors qu'un dommage est relatif à la nouvelle règlementation thermique. Cependant, le texte vient un peu trop encadrer des notions qui, on le pensait, étaient restées à l'appréciation souveraine des juges du fond depuis la loi Spinetta (A.). Toutefois, on sera en mesure de voir que la jurisprudence reste assez stricte sur les conditions de responsabilité des constructeurs en matière de règlementation thermique (B.).

A- <u>Une évolution de la notion d'impropriété à destination</u>

Le standard juridique permet *« une norme souple fondée sur un critère intentionnellement indéterminé et destinée à une adaptation de la règle à la diversité des situations et à l'évolution de la société, afin de la pérenniser »*[39]. Ainsi, la responsabilité des constructeurs en matière décennale n'avait pas vraiment connu de modification depuis l'instauration du régime Spinetta.

Mais ce qu'on recense ici particulièrement, c'est la volonté d'encadrer la notion d'impropriété à destination puisque le texte vient nous préciser que *« en matière de performance énergétique, l'impropriété à destination (...)* »[40]. Si comme le veut le régime on doit être en présence d'un ouvrage, le texte ne vise pas toutes les conditions de la responsabilité décennale, et surtout le fait d'être en présence de dommages d'une certaine

[38] Jean Roussel, Défauts d'isolation thermique et impropriété à destination- un signal d'alarme ? RDI 2014, p.115
[39] G. Cornu, Vocabulaire juridique, 7ème édition, Assoc H. CAPITANT, PUF, 2005
[40] Article L.111-13-1 CCH

gravité. On peut d'ores et déjà relever qu'il faut une matérialité du désordre, on permet donc de lever le doute quant à une quelconque responsabilité en cas de désordre immatériel.

Mais de nouveaux doutes s'installent. Comme vu précédemment, il va être question de prendre en compte le comportement de l'usager comme condition de la responsabilité. En plus, on retiendra que la « surconsommation » et le « coût exorbitant » font que cette loi adopte une approche plutôt économique du dommage, même si cela permet de réaffirmer le critère de l'importance du dommage pour qu'il relève de la décennale.
En réalité, c'est surtout de l'imputabilité du dommage dont il sera question. Qui du constructeur ou de l'utilisateur pourrait voir sa responsabilité engagée ? Les constructeurs pourront alors invoquer une utilisation anormale de l'ouvrage par l'occupant. C'est sans oublier que *« la mauvaise utilisation concerne le maître d'ouvrage – ou celle de son utilisateur- après réception»*[41]. Ici, la faute de la victime joue un rôle exonératoire de responsabilité pour le constructeur. Toutefois, la jurisprudence écarte également parfois la responsabilité décennale des constructeurs en constatant que l'usage anormal de l'ouvrage est venu rompre le lien de causalité, sans avoir à avancer une quelconque faute de l'occupant.

Finalement, le critère de la surconsommation ne constitue pas un critère suffisant. Toutefois, les juridictions peuvent parfois considérer que la violation d'une norme obligatoire suffit à engager la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où cette norme réitère la destination de l'immeuble. Dès lors, on peut se demander si la jurisprudence est unanime ou non sur ces critères.

B- Une jurisprudence au service de la règlementation thermique ?

Pour l'heure, l'actualité juridique reste peu fluctuante mais des décisions peuvent néanmoins venir préciser le champ d'application du texte.

En 2006 déjà, plusieurs décisions faisaient valoir la responsabilité décennale des constructeurs en cas de non-respect d'une règlementation obligatoire en matière d'isolation thermique[42]. Mais la loi nouvelle s'oppose au raisonnement de ces deux arrêts d'appel : il s'agissait de se baser sur le dépassement du seuil de consommation prévu afin de caractériser

[41] J. Roussel, Défauts d'isolation thermique et impropriété à destination : un signal d'alarme ?, RDI 2014, p.115
[42] CA Paris, 6 juin 2006, Juris-Data n°308819 ; CA Paris, 26 septembre 2007, Juris-Data n°343699.

l'impropriété à destination. Comme nous l'avons vu, la surconsommation ne suffit pas, encore faut-il prouver qu'elle entraîne un « coût exorbitant ». Il va donc falloir penser autrement lorsqu'on sera en présence d'un défaut de performance énergétique. Selon les cas et les experts, le point de vue sur l'impropriété à destination pourra être différent.

Dans un arrêt plus ancien, la Cour de cassation opère un rejet et approuve les juges d'appel concernant le dysfonctionnement de capteurs solaires destinés à fournir un appoint de chaude. En appel, les juges caractérisent le dommage décennal au motif que *« l'immeuble était rendu impropre à sa destination par le non fonctionnement de l'élément d'équipement constitué par les capteurs solaires, compte-tenu des risques de surchauffe de l'eau chaude sanitaire collective et parce que les objectifs d'économies d'énergies, consécutifs à la fourniture d'énergie mixte, promis aux utilisateurs par le promoteur, qui s'était prévalu de la qualification solaire trois étoiles ,n'étaient pas atteintes, même si la fourniture d'eau chaude à température désirée pouvait être assurée par l'installation individuelle de chauffage au gaz »*[43]. Quand bien même cet arrêt se basait sur un élément d'équipement, on voit bien la volonté des juges d'aider les consommateurs qui réalisent des travaux coûteux aux fins de permettre une économie d'énergie. Cet arrêt, commenté par Monsieur Malinvaud[44], tente de préciser les seuils en deçà desquels il ne sera plus possible de plaider que, si les performances et les coûts ne sont pas atteints, l'ouvrage sera impropre à sa destination.

Concernant les travaux sur existants, les jugements au fond semblent entre autres retenir que des installations d'éléments d'équipement pourraient également permettre une atteinte à la destination, notamment lorsqu'il s'agit de pompes à chaleur par exemple[45]. Ainsi, si l'ouvrage est un ouvrage de chauffage, sa destination est clairement d'assurer une certaine performance et un certain rendement. Il serait donc regrettable pour le maître d'ouvrage qui cherche une meilleure performance énergétique, d'avoir à caractériser une surconsommation entraînant un coût exorbitant alors même que l'objectif de l'ouvrage est d'assurer une meilleure performance !

Pour autre exemple, la Cour d'appel de Bordeaux avait retenu la responsabilité décennale des constructeurs pour dysfonctionnement d'une pompe à chaleur entraînant une nécessaire consommation de chauffage électrique afin de pallier le mauvais fonctionnement, qui

[43] Cass., 3ème Civ., 27 septembre 2000, n° 98-11.986
[44] P. Malinvaud, « Les désordres d'isolation thermique rendant l'ouvrage impropre à sa destination relèvent de la garantie décennale », RDI 2014, p.53
[45] CA Dijon, 21 avril 2005, n°13/01661, Juris-Data n°12960

entraînait de ce fait une surconsommation d'énergie[46]. Dès lors, selon le professeur Durand-Pasquier, une remise en cause de l'application de la décennale lors de la seule impossibilité d'utiliser l'ouvrage serait à envisager du fait des nouvelles contraintes qu'impose la RT 2012[47].

Un arrêt de la Cour de cassation du 10 janvier 2012[48] va même a contrario de la notion de performance énergétique intégrée à la destination de l'ouvrage : *« Le propre sapiteur mandaté par les maîtres de l'ouvrage n'évoque pas une impossibilité de fonctionnement, laquelle ne s'évince d'ailleurs nullement des griefs émis par monsieur Y... mais seulement un défaut de performance essentiellement quant au chauffage des pièces du rez-de-chaussée de la maison, et aux économies d'énergie espérées ; que la garantie légale édictée par l'article 1792 du Code civil n'est donc pas applicable »*. Or l'application du régime décennal impose que la performance énergétique soit désormais directement intégrée à la destination normale d'un ouvrage.

En 2013, la Haute juridiction casse un arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry au motif que la cour d'appel aurait dû *« rechercher si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination »*[49]. En effet lorsqu'on se penche sur l'arrêt d'appel, la Cour affirme que les désordres ne relèvent pas de l'article 1792 du Code civil puisqu'elle considère que les désordres sont simplement *« susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort »*[50]. Or dans les faits, l'expert avait bien constaté des courants d'air dans plusieurs pièces, une isolation thermique discontinue entraînant des ponts thermiques ; preuve d'un dommage pouvant largement trouver son issue dans l'article 1792. Cet arrêt pourrait donc constituer une première indication sur les orientations que la Cour entend adopter sur les possibilités d'engager la responsabilité décennale et les assurances en cas d'insuffisance constatée sur les performances énergétiques.

En fait, on ne fait que confirmer une jurisprudence qui précisait parfois qu'une surconsommation d'énergie caractérisait un simple inconfort ou un manque de performance

[46] CA Bordeaux, 10 février 2011, Juris-Data n°003392
[47] G. Durand-Pasquier, L'application de la RT 2012 et la responsabilité décennale des constructeurs, RDI 2013
[48] Cass., 3ème Civ. 10 janvier 2012, n°11-11.172
[49] Cass., 3ème Civ., 8 octobre 2013, n° 12-25.370
[50] CA Chambéry, 12 juin 2012

relevant de la responsabilité contractuelle de droit commun[51], mais qui validait également le plus souvent que ce défaut de performance constituait une impropriété à destination qui permettait de condamner les constructeurs au visa de l'article 1792 du Code civil[52].

Dès lors, le 15 juin 2017 la Cour de cassation a rendu un arrêt[53] assez important qui pourrait faire couler pas mal d'encre. Dans les faits, un particulier envisage l'installation d'une pompe à chaleur air-eau ; une entreprise vient réaliser les travaux. Après plusieurs dysfonctionnements, il assigne le liquidateur de l'entreprise et son assureur décennal. La Cour d'Appel le déboute en prenant en considération la position dominante de la Haute juridiction : les éléments d'équipement bénéficiant de la garantie décennale sont ceux installés au moment de la réalisation de l'ouvrage, ce qui n'est pas le cas de la pompe à chaleur en l'espèce. L'adjonction d'un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage existant ne peut donc pas relever de la décennale. Le particulier se pourvoit en cassation. Ici, la Cour de cassation censure l'arrêt de la Cour d'appel en précisant *« que les désordres affectant les éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination »*. L'arrêt désormais publié au bulletin opère un revirement de jurisprudence alors même qu'en 2016, elle censurait la Cour d'Appel qui justifiait sa décision de la sorte *« ayant retenue que la pompe à chaleur, installée sur un socle en béton et ayant nécessité des raccordements hydrauliques, constituait un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil »*, la troisième chambre civile estimant alors que les motifs évoqués ne suffisaient pas à caractériser l'ouvrage. Avec cet arrêt récent, publié au bulletin, on a désormais peu de doutes quant aux futures décisions que rendra la Cour de cassation. Elle emploie une formulation assez large, signe d'une volonté d'encrer un principe dans la durée.

En ce sens et pour aller plus loin dans le raisonnement des juges sur la qualification de dommage de nature décennale à l'encontre des problèmes de consommation énergétique, la Cour de cassation a rendu il y a peu un arrêt[54] concernant des travaux de rénovation énergétique réalisés sur ouvrage existant. Le problème ici posé était celui de la réunion des éléments nécessaires à l'établissement de la responsabilité civile décennale. En l'espèce, les requérants confient des travaux d'extension de leur habitation et d'isolation à une entreprise.

[51] Cass., 3ème Civ. 12 mai 2004, n°02-20.247 et 3ème Civ. 10 janvier 2012, n°11-11.172
[52] Cass., 3ème Civ., 27 septembre 2000, n°98-11.986
[53] Cass., 3ème Civ., 15 juin 2017, n° 16-19640
[54] Cass. 3ème Civ. 12 juillet 2018, 17-21.163, inédit

Plus tard, ils feront également changer leur chaudière par la même société. Ils se plaignent alors d'un défaut d'isolation. Si la Haute juridiction ne critique pas l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Agen[55] contre lequel le pourvoi a été formé, qui précisait que les travaux d'isolation constituaient un élément d'équipement indissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos ou de couvert, elle vient préciser toutefois que les maîtres d'ouvrage n'apportaient pas la preuve d'une insuffisance de température, ni d'une hausse ou d'une surconsommation d'énergie postérieurement à la réalisation des travaux d'isolation. Dès lors elle estime qu'aucune impropriété à destination ne pouvait être qualifiée. Les contours du champ d'application de l'article L.111-13-1 commencent donc à se préciser.

Enfin, les juges peuvent appliquer la garantie décennale en se fondant sur une approche conventionnelle de la destination de l'ouvrage. En effet, ils ont à plusieurs reprises pris en compte la convention des parties, la destination conventionnelle, afin de mettre en œuvre la garantie décennale. Tel est le cas de la Cour d'appel de Paris[56] dans lequel les juges ont pu retenir la responsabilité décennale des constructeurs en présence d'un déficit de performance énergétique d'un ouvrage que les parties avaient souhaité doter de capteurs solaires.

On peut donc dire que même avec une jurisprudence peu abondante, les juridictions commencent à s'impliquer dans le raisonnement de l'article L.111-13-1. D'ailleurs, la Cour de cassation n'hésite à rester assez stricte quant à l'appréciation d'une certaine surconsommation énergétique (cf. arrêt du 12 juillet 2012).

SECTION 2 : Des changements techniques causés par la non-conformité juridique

§1 : Le changement de paradigme

Auparavant lorsqu'on parlait du droit de la construction, et des ouvrages en eux-mêmes, les techniques impactaient le régime juridique : il n'était pas question de tenter un débat dans une matière qui est on ne peut plus technique. Au fur et à mesure on est venu brider le domaine de la construction par des textes, certains qui apparaissent aujourd'hui comme une évidence : c'est le cas des DTU.

[55] Cour d'appel d'Agen, 13 mars 2017
[56] Cour d'Appel de Paris, 29mars 2000, RDI 2000 p. 345

Ces documents sont désormais une base lors d'une expertise et sont réellement pris en compte à l'occasion d'un sinistre : à lecture rapide pour vérification d'un rapport d'expertise en tant que gestionnaire de sinistres en construction, les experts se basent entre autres sur leurs différentes expériences relevant quelques similitudes avec le dommage en question, mais surtout, ils s'attardent à démontrer que tel DTU n'a pas été respecté lors de la construction et qu'il s'avère être une cause –si ce n'est pas la principale- du sinistre.

Le droit de l'urbanisme est également venu impacter des changements dans les techniques de construction. En effet, les bâtiments et l'urbanisme se rejoignent désormais afin de contribuer aux engagements internationaux de la France sur la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. En 2008, le « paquet énergie-climat », un ensemble de directives et règlements, a fixé plusieurs objectifs. D'ici 2020, l'Union européenne va devoir réduire de 20% ses émissions de gaz à effet de serre, améliorer de 20% l'efficacité énergétique et intégrer au moins 20% d'énergies renouvelables à sa consommation énergétique. Pour que ces objectifs soient réalisés, le législateur a non seulement fixé des mesures de lutte contre le changement climatique[57] et a souhaité utiliser le droit de l'urbanisme comme source de mise en œuvre des finalités qui n'entraient pas de prime abord dans son champ d'application. Ainsi, la loi du 3 août 2009 rappelait que le droit de l'urbanisme devait *« permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ».*

On peut encore citer la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui consacre une obligation de ventilation dans les logements, afin de pouvoir en caractériser sa décence. Dès lors, on pourra le constater, cette obligation de ventilation passe nécessairement par un système tel que la VMC, ou encore les grilles d'aération[58] ; ce qui engendre de l'entretien –qui ne va pas sans rappeler que cet entretien est désormais un critère en matière de performance énergétique-, chose parfois impensable pour les occupants des logements. On pensera ici aux locations et notamment les HLM pour lesquels les experts des cabinets IXI, CLE et SOFREX relèvent souvent un défaut d'entretien qui engendre des moisissures[59] : grilles d'aération bouchées parce que « ça laisse entrer l'air froid », absence de nettoyage des grilles de VMC alors même qu'un entretien régulier de la VMC est réalisé par des

[57] Articles 2-II et 3 de la loi du 3 août 2009
[58] V. annexe n°2 « Les pathologies affectant nos résidences, Retour d'expérience de trois experts constructions», colloque du 15 novembre 2017 chez Lille Métropole Habitat.
[59] V. annexe n° 3

prestataires. La responsabilité des constructeurs est difficilement appréhendable puisque l'expert doit en fait rechercher dans le CCTP quelle entreprise a réalisé tel lot, ici en l'occurrence soit le lot chauffage ventilation, soit le lot menuiseries PVC : le défaut se situe en réalité entre les deux conceptions[60], on n'a donc pas d'extraction de l'air, ni d'entrée d'air frais. Sur cette résidence, le coût des réparations avait été évalué à 13.000€ par logement... Pour tout de même 13 logements concernés sur 18 ! On pourrait tout de même s'attendre à une absence, ou tout du moins à une légère sinistralité, surtout dans le domaine principal de la réhabilitation.

Mais ce nouvel article L.111-13-1 du CCH, nous l'avons vu, donne désormais des conditions juridiques à la réception pour remettre en cause les critères de la décennale, laissés jusqu'alors aux soins des juges. Il n'est cependant pas nécessaire d'attendre ce texte pour comprendre la difficulté de mise en œuvre de la règlementation thermique, que ce soit la RT 2012 ou les RT antérieures, et c'est ce que nous tenterons de démontrer ci-après.

§2 : Mise en pratique

La RT 2012, qui paraît donc complexe, peut se révéler être une réelle source d'économie d'énergie en théorie. Mais nous verrons ici que, peu importe que le bâtiment soit neuf (A-) ou réhabilité (B-), le passage de l'écrit à la mise en pratique se révèle lourd de conséquences.

A- Concrétisation de la mise en œuvre de la RT 2012 sur les logements neufs

En matière de performance énergétique et notamment sur la notion de « confort d'été », on peut tout d'abord prendre pour exemple la résidence « 217 CROUS » pour laquelle Lille Métropole Habitat était maître d'ouvrage. Cette résidence étudiante a été réceptionnée en 2014. En passant outre des sinistres tels que les dysfonctionnements des ampoules économiques et écologiques (changement d'ampoules tous les mois), l'absence de conformité aux DTU des portes coupe-feu des logements, ou encore les moisissures et autres infiltrations généralisées à toute la résidence, cette résidence est désormais connue de son assureur DO pour un phénomène qui peut paraître sympathique si l'on souhaite éradiquer une partie de la population étudiante : la résidence fait littéralement « cuire » ses occupants. A cette heure, les

[60] V. annexe n°4

expertises sont toujours en cours afin de déterminer les causes de ce dommage généralisé une fois de plus à toute la résidence.

L'on pourrait également parler de la crèche « REFLEEX », réceptionnée en 2014 et dans laquelle ce ne sont plus des étudiants mais cette fois-ci des enfants qui sont victimes de trop fortes chaleurs, et ce dès le printemps. Lorsque la température extérieure avoisine les 20°C, on peut s'attendre à une température intérieure qui varie entre 28 et 35°C. Là encore, les expertises sont toujours en cours mais les experts penchent a minima pour le « trop isolé », le bâtiment étant alors dans l'incapacité de se refroidir, il ne fait qu'emmagasiner la chaleur.

Ces mauvaises expériences dans le neuf, on l'a vu, ne sont pas isolées. Toutefois, les réhabilitations sur existants sont également sinistrées à la suite de la mise en place de la RT 2012.

B- Complexifications lors de la mise en œuvre de la RT2012 dans les réhabilitations

Si l'on souhaite démontrer un cas concret de réhabilitation sous le reliquat de la RT 2012, la Résidence « Bourgogne » de Lille Métropole Habitat en est le parfait exemple. La réhabilitation de ce bâtiment était nécessaire du fait de la vétusté des lieux, de la nécessité de baisser la consommation d'énergie, et pour un meilleur confort de vie des locataires. Après des travaux sur existants, la réinstallation des locataires et la saison des basses températures s'approchant, certains occupants commencent à se plaindre de murs froids et de moisissures. Après expertises, il s'agit d'un phénomène de ponts thermiques, qu'on laissera dans notre cas au pluriel puisque ceux-ci sont en fait généralisés à la résidence. Un pont thermique[61] apparaît en présence d'interruptions dans l'isolation thermique, de menuiseries vétustes, ou d'interstices entre des dalles de sol. Ses conséquences ne sont pas négligeables : déperditions de chaleur, refroidissement plus rapide de l'air chaud, apparition de condensation favorisant la moisissure et les mauvaises odeurs. Un pont thermique peut aussi être dû à l'absence de mise en œuvre des rupteurs thermiques[62].

La réhabilitation devant se conformer à la RT 2012, les causes de ces ponts thermiques pouvaient être nombreuses, comme par exemple l'absence de formation aux nouvelles

[61] V. annexe n°5

[62] La RT2005 ne prévoyait pas de rupteurs thermiques mais fixait des « gardes-fous » limitant l'intensité des ponts thermiques, l'ensemble clos-couvert-isolation devant par son dimensionnement former un tout cohérent

techniques lors de la réalisation des travaux, ou encore, rappelons-le, la crise économique de 2008/2009 se ressent[63] et le coût de la main-d'œuvre peu chère pour pallier à la pauvre rentabilité de la construction, les matériaux de mauvaise qualité ; bref, tout un panel de causes humaines qui engendrent une réhabilitation de mauvaise qualité.

On l'aura donc vu, la RT 2012 est la première en son genre mais laisse tout de même songeur quant à la possible réalisation des économies d'énergies prévues. De plus, on le verra, les professionnels connaissent une sinistralité en constante augmentation et le risque assurantiel commence seulement à se mettre à la page pour tenter de protéger à la fois les constructeurs consciencieux et les maîtres d'ouvrage parfois lésés dans leurs attentes en termes de performances énergétiques.

[63] P. Dessuet, L'influence de la crise sur l'assurance-construction : crises économiques et environnementale, RDI 2010, p.48

PARTIE 2 : LA REGLEMENTATION THERMIQUE FACE A LA PRATIQUE

CHAPITRE 1 : Un vide juridique enclin à des abus ?

Nous l'avons vu, ce nouvel article issu d'une réflexion après le Grenelle de l'environnement bouleverse la loi Spinetta et ses aboutissants. En effet, on a constaté qu'il était possible e que les juges retiennent une mise en œuvre de la garantie décennale pour les désordres issus de la règlementation thermique, notamment du fait de l'absence de référentiel (Section 1). Toutefois, sans aller devant les juridictions pour trancher un litige sur une garantie, les assureurs arrivent à solutionner les carences de la loi afin de garantir leurs assurés (Section 2).

SECTION 1 : L'absence de référence assurantielle pour les désordres relevant de la RT2012

La volonté nette du législateur d'encadrer le défaut de performance énergétique ainsi que la notion d'impropriété à destination pourrait en fait rendre l'application de la garantie décennale quasi-impossible (§1), de plus, les autres garanties semblent inappropriées et les solutions envisagées avant l'entrée en vigueur de la loi n'ont pas été retenues (§2). Dès lors, on pourrait être confronté à une impasse au niveau assurantiel.

§1 : Une mise en œuvre impossible de la garantie décennale ?

Quelques revirements ont eu lieu, on a une difficulté d'appréciation entre les juges du fond et la Cour de cassation sur les garanties à mettre en application lorsqu'on est face aux notions de pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, ponts thermiques. L'impact de la loi nouvelle sur les possibilités d'engager la responsabilité décennale reflète une restriction en cas de défaut de performance énergétique.

Initialement prévues pour corriger les gros désordres qui affectent l'utilisation normale d'un ouvrage, la responsabilité décennale et l'assurance obligatoire pourront être consacrées d'une part en présence d'un dommage matériel, et d'autre part grâce à une analyse des coûts entraînés par le dommage. La doctrine ne paraît pas unanime à ce sujet. En effet, si les professeurs Auby, Noguellou et Périnet-Marquet rappellent que les surconsommations

rattachées à un désordre matériel et autres surcoûts d'exploitation sont couverts par la responsabilité décennale, au titre de la réparation intégrale du préjudice subi[64], Monsieur Dessuet précise quant à lui qu'il faut *« envisager le seuil de déclenchement de la responsabilité de droit spécial puisque les assurances obligatoires ne couvrent que la réparation des « dommages à l'ouvrage » »*[65]. Il ajoute encore *que « l'atteinte à destination ne peut résulter du seul non-respect de la norme RT2012 »*[66]. A voir ces différents points de vue, et tout en sachant que nous ne sommes qu'au début des litiges relatifs à la RT2012, on ne peut pas encore être sûr des positions des juges qui feront jurisprudence pour l'avenir, quand bien même leurs positions récentes tendent plutôt à rendre complexe l'établissement d'une surconsommation par les maîtres d'ouvrages[67].

§2 : Le refus initial de garantir et les tentatives de solutions peu concluantes

Monsieur Klein[68] précisait que dans le cadre de la décennale obligatoire, on règle les dommages matériels ; si on parle de surconsommation, on est dans l'immatériel. Les assureurs pensent qu'il faut sortir de la décennale. *« L'objectif n'est pas d'indemniser des sommes folles mais d'évaluer le préjudice économique du bénéficiaire de la garantie »*[69] qui est le plus souvent, le maître d'ouvrage. Aujourd'hui pour évaluer, il serait donc nécessaire d'avoir un référentiel, toutefois on ne dispose d'aucune base ; on ferait donc du cas par cas. De leur côté, les assureurs ont rapidement émis une position ferme, en refusant d'assurer le défaut de performance énergétique au titre de la responsabilité décennale. C'est tout le système de la loi Spinetta qui est susceptible de s'effondrer si celle-ci est appliquée dès qu'un défaut de performance est reproché aux constructeurs. Mais alors, en souhaitant mettre de côté la décennale, ne pourrait-on pas tenter d'appliquer d'autres garanties en matière de construction ?

[64] CA Aix-en-Provence, 11 mars 2004, Juris-Data n°24606
[65] P. Dessuet, Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque, RDI 2010, 472

[67] Cf. supra, en ce sens Cass., 3ème Civ., 15 juin 2017, n° 16-19640 et Cass. 3ème Civ. 12 juillet 2018, 17-21.163, inédit
[68] Michel Klein est le directeur du service des sinistres chez la Mutuelle des Architectes de France, MAF.
[69] Michel Klein, L'impropriété à destination en matière de performance énergétique : L.111-13-1 CCH- loi du 17 août 2015, colloque

A- Une application stérile des autres garanties dans le secteur de la construction

En premier lieu, il semblerait opportun de penser à la garantie de bon fonctionnement puisque les désordres relatifs aux performances énergétiques viennent souvent des éléments d'équipement –pour le peu qu'ils soient qualifiés de la sorte- . Pour éviter la qualification de dommage décennal, l'élément d'équipement est considéré comme tel dès lors que sa dépose, son démontage ou son remplacement peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage, c'est-à-dire les systèmes de VMC, ou encore de chauffage suivant cette définition. Il faudrait donc, selon la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, qu'un élément d'équipement dissociable entraîne un défaut de performance[70]. Toutefois, cet arrêt est isolé et la garantie biennale se voit très souvent écartée au profit de l'application de la garantie décennale. De plus, on pourrait ajouter qu'au vu du délai de deux ans, il suffirait que les conditions climatiques soient propices pendant quelque temps pour ne pas se rendre compte d'un défaut de performance dans les deux années après réception. Outre la biennale, se baser sur la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil semble de prime abord peu efficace puisqu'il faudrait pouvoir constater, caractériser le défaut de performance en première année. En effet, le souci est le même que pour la garantie de bon fonctionnement : une seule année ne permet pas la bonne prise en considération des factures élevées ou non de consommation d'énergies.

Dans un second temps, si l'on se penche du côté du droit commun, on pourrait se référer à la notion des désordres intermédiaires.

Les désordres intermédiaires sont une création jurisprudentielle, ce sont des dommages à l'ouvrage qui se manifestent post-réception. En fait, est qualifié de désordre intermédiaire celui qui ne revêt pas le caractère de gravité requis pour être considéré comme de nature à engager les responsabilités légales. C'est donc une responsabilité qui est encourue à la condition que la responsabilité décennale ou biennale ne trouve pas application. Si le degré de gravité n'est pas suffisant pour relever de la garantie décennale, on pourrait y voir une responsabilité extra contractuelle des constructeurs à condition de caractériser leur faute. Il faudra donc déterminer le responsable du défaut de performance énergétique. La Haute juridiction applique le droit commun dans son arrêt du 12 mai 2004[71] en précisant que *« l'ouvrage de géothermie n'était pas en lui-même affecté de dommages de nature à compromettre sa solidité ou à le rendre impropre à sa destination, et que l'installation avait*

[70] CA, Aix-en-Provence, 9 avril 2009, n°2009/194
[71] Cour de cassation, 3ème Civ., 12 mai 2004, N°0220.247

toujours fonctionné, mais seulement fait preuve d'un manque de performance certains mois de l'année ». Elle a donc rejeté l'application de la garantie décennale mais a toutefois retenu la responsabilité des constructeurs sur le fondement de l'ancien article 1147 du Code civil[72]. En réalité, un simple « inconfort thermique » ne pourra entraîner que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle de droit commun. D'un autre côté, si l'on souhaite se baser sur la non-conformité à la règlementation thermique, on a un principe d'obligation de résultat. Cela pourrait conduire à engager la responsabilité des constructeurs dès lors que le résultat n'est pas atteint, sans avoir à rapporter la preuve d'une faute[73]. Dès lors, il faudra rapporter la preuve du dommage et du préjudice.

Cependant, la non-conformité pourrait entraîner des conséquences fonctionnelles importantes, qui entreraient dans le cadre de la garantie décennale. On suppose donc que le droit commun ne sera applicable que dans des hypothèses où le désordre n'emporterait pas de conséquences relevant de la garantie décennale. Dès lors, les tentatives d'applications précédentes semblent inopérantes, voire impossibles à réaliser.

B- Les risques d'une « pénurie d'assurance »[74].

D'autres solutions ont été cherchées afin de trouver un bon compromis entre responsabilité du constructeur et conformité de la performance énergétique avec la théorie.

On a tout d'abord un risque d'ouverture à la performance « réelle », une responsabilité sans faute pour le régime de la responsabilité décennale. Il faudrait alors que les constructeurs apportent la preuve d'une faute extérieure pour s'en exonérer : quid du comportement et de l'usage des occupants dans ce cas. On mettrait donc en application la garantie décennale dès lors qu'un défaut de performance est constaté, sans se référer à une norme. Le jeu de l'exonération des entreprises du bâtiment deviendrait quasi impossible et même si l'on peut tenter de s'extirper d'une quelconque responsabilité, la preuve de la cause étrangère serait difficile à rapporter ; à moins de s'immiscer dans la vie privée des utilisateurs du bien. Il s'agit alors de prouver une « surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant ». Cette preuve de surconsommation devra donc être

[72] Article 1147 du Code civil (ancien) *« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part »*

[73] Cour de cassation, 3ème Civ., 22 juin 2010, 09-16.199

[74] Propos de Madame Durand-Pasquier, Des conditions restrictives de la garantie décennale en cas de défaut de performance énergétique, RDI 2016, p.120

rapportée directement par les consommateurs sur le principe de la charge de la preuve. Monsieur Dessuet craint d'ailleurs qu'une telle preuve soit également à rapporter en matière d'assurance en affirmant que cette *« contrainte peut s'introduire dans l'appréciation même de la garantie d'assurance, sans qu'il soit constitutif d'un élément de la responsabilité »*[75]. Par ailleurs, on peut se demander pourquoi l'article L.111-13-1 ne fait pas référence à la mission de l'expert ? Ce sera pourtant à lui qu'il reviendra de constater une surconsommation exorbitante, sans toutefois avoir des critères sur lesquels il pourrait se baser.

On devrait alors se référer à la seule consommation « conventionnelle ». Le groupe Plan Bâtiment Durable avait déposé son rapport en 2013 et faisait référence à la consommation conventionnelle afin que la destination de l'ouvrage ne puisse être entendue au-delà de la règlementation grâce à l'article L.111-10-5 alinéa 1er *« nonobstant toute stipulation contractuelle contraire, la destination mentionnée à l'article 1792 du Code civil, reproduit à l'article L.111-13 du présent code, est définie, en matière de performance énergétique, au regard de la seule consommation « conventionnelle » maximale de l'ouvrage, telle que celle-ci résulte des textes d'application des articles L.111-9 et L.111-10 du présent code. La production énergétique à usage externe est prise en compte, uniquement si elle entre dans son calcul »*. Toutefois, cet article n'a pas été retenu. On peut le regretter puisqu'une réelle référence était citée et aurait permis d'éviter, peut-être, des saisines inutiles des juridictions. En effet, elle aurait dû être créée dès la mise en application de la RT 2012. On peut rappeler également qu'à ce jour, aucun référentiel n'a été réalisé...

Nous allons voir que finalement, des solutions beaucoup plus fines vont être mises en œuvre afin de protéger d'un côté les constructeurs d'une – éventuelle- lourde responsabilité, et d'un autre côté les maîtres d'ouvrage qui eux, ne souhaitent qu'une simple mise en application de l'ouvrage initialement promis et de ses performances.

SECTION 2 : L'intelligence de situation des assureurs afin de garantir les nouveaux sinistres

On l'a vu, il y a une nécessité de réformer la garantie décennale et d'adapter les garanties assurantielles en matière de performance énergétique. Depuis 2012, la controverse relative à

[75] P. Dessuet, Le Moniteur, le 24 février 2015, La RC décennale et la dommages-ouvrage tournent le dos à la performance énergétique

l'aménagement d'un nouveau régime de responsabilité adaptée au risque de performance énergétique perdure.

Ainsi avec ce nouveau texte du Code de la construction et de l'habitation, les parlementaires ont limité le pouvoir d'actionner la responsabilité civile décennale sous certaines conditions. Celles-ci pourraient se révéler impossibles à prouver par les maîtres d'ouvrage et consommateurs. Dès lors, les actions n'aboutiraient pas et la responsabilité des constructeurs sur le plan décennal serait très peu mise en application. En souhaitant protéger les consommateurs, le texte tend plutôt à balancer en faveur des professionnels de la construction. On se rend compte que dans la pratique, ces dispositions avantagent plutôt assureurs et constructeurs (§1), et que ceux-ci ont des solutions aux manquements initiaux (§2).

§1 : Les avantages des assureurs et constructeurs

L'article 31 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte permet, on peut l'espérer, un certain consensus entre constructeurs, assureurs et maîtres d'ouvrage ou utilisateurs. Le fait que ces dispositions soient insérées dans le Code de la construction et de l'habitation et non pas dans le Code civil permet en effet de mettre les notions de consommation et de performances énergétiques dans la définition restreinte d'atteinte à la destination, sans pour autant venir porter préjudice au régime de responsabilité initial prévu dans le Code civil. De la sorte, on resserre les conditions d'engagement de la responsabilité des constructeurs lorsque le sinistre découle d'un défaut de performance énergétique.

D'un autre côté, le Sénat a supprimé l'article 5 du projet de loi initiale adopté à l'Assemblée Nationale, et celle-ci ne l'a pas modifié pour être repris lors de l'adoption définitive du texte. Effectivement, cet article devait venir compléter l'article phare de Spinetta : 1792 du Code civil, par l'alinéa suivant : *« tout constructeur d'un ouvrage de rénovation énergétique est responsable de plein droit, envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage, du respect de la RT en vigueur »*. Le ton plutôt coercitif de cet alinéa aurait, on peut le croire, aisément permis des mises en cause de constructeurs par des maîtres d'ouvrage peu précautionneux.

Par ailleurs, le comportement de l'usager qui aura un simple lien de causalité avec un déficit de performance sera assez facilement pris en compte. En fait, non seulement le comportement de l'occupant devra être pris en considération, mais on peut aussi souligner que ses actions ne

devront pas nécessairement constituer une faute. En effet, comme vu précédemment, l'article L.111-13-1 du CCH rappelle l'expression « jugée appropriée ». Il faudrait alors apprécier le comportement par rapport à un référentiel de « comportement attendu », sans prouver une quelconque faute. A ce propos, la loi de transition énergétique pour la croissance verte a permis de créer l'article L.111-10-5 du CCH, qui fait état d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. A priori, cet article n'est applicable qu'aux constructions neuves pour le moment.

On arrive donc peut-être à la consécration d'un renversement de la charge de la preuve. En effet, si l'on est en présence d'un sinistre prétendant un défaut de performance énergétique, il reviendra à la victime de prouver qu'il a respecté les conditions d'usage et d'entretien recommandées, et non pas au constructeur de démontrer le mauvais entretien.

§2 : Les solutions pour pallier les nouveaux risques

Le risque paraît donc nouveau, les assureurs vont forcément se voir contraindre de se mettre à niveau et de proposer de nouveaux produits. Certains professionnels de l'assurance craignent que la performance énergétique n'intègre l'assurance décennale.

Lors d'un colloque organisé par la Fédération Française du Bâtiment (FFB), Monsieur Esparbès[76] donnait le ton : *« la garantie décennale ne peut pas épouser le défaut de performance énergétique. L'inclusion de ce risque dans le régime de la responsabilité légale des constructeurs risquerait de rompre l'équilibre de la loi Spinetta de 1978, et d'opérer un transfert des risques du constructeur vers l'assureur, avec une augmentation corrélative des prix »*[77]. Il s'agit donc de créer de nouvelles garanties assurantielles par les courtiers et assureurs. On tente alors de s'adapter.

A- Des solutions par les assureurs

En premier lieu, on peut parler de la SMABTP, mutuelle d'assurances construction, qui propose des garanties spéciales. Ainsi, le contrat RENO SURE couvre l'activité du rénovateur

[76] Monsieur Pierre Esparbès, Président du Comité Construction de la FFSA, Directeur Général de la SMABTP

[77] Sophie Michelin-Mazéran, Le Moniteur, 18 janvier 2013, La couverture du défaut de performance énergétique : la FFSA affine sa position.

énergétique des bâtiments anciens. D'un autre côté, son contrat DELTA CHANTIER inclut une garantie d'erreur thermique[78]. Il est convenu que si à l'achèvement des travaux, le constructeur n'a pas atteint un niveau de performance énergétique exigé par la règlementation, la garantie d'erreur thermique permet d'y remédier. En second lieu, on notera également que la MMA propose aussi des options telles que la garantie performance énergétique. Cette garantie protège le constructeur d'un éventuel recours du maître d'ouvrage du fait de la non-conformité à la RT 2012.

Si l'on se concentre sur le courtier VERSPIEREN, celui-ci a bien été l'un des pionniers en proposant des garanties plutôt satisfaisantes. La première garantie, de conformité énergétique dans le neuf à l'achèvement des travaux, se base sur les calculs conventionnels. Elle est ainsi proposée en complément d'une garantie annuelle Responsabilité Civile maître d'ouvrage ou Responsabilité Civile promoteur et couvre les conséquences pécuniaires lorsque les conditions nécessaires à l'obtention de l'attestation de fin de travaux ne sont pas réalisées. Ce produit prend en charge le coût des travaux de mise en conformité afin d'obtenir l'attestation, mais aussi les conséquences immatérielles consécutives à ces travaux, ainsi que la couverture du risque de non-obtention du label.

Toutefois, cette garantie n'est applicable que sous certaines conditions : un certain respect de la procédure d'obtention du label, ainsi que la nécessité pour le maître d'ouvrage de faire appel à un bureau d'études (BET) thermique. Elle ne couvrira pas les défauts après réception.

Une seconde garantie est donc proposée au maître d'ouvrage : la garantie de performance énergétique, d'une durée de cinq ans. Elle prend effet à compter de l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement. A ce jour elle semble répondre parfaitement aux besoins des maîtres d'ouvrage. Elle est applicable pour les bâtiments neufs, et couvre les désordres liés à la performance énergétique sans nécessité d'avoir un dommage de nature décennale. Elle couvre les conséquences pécuniaires d'un défaut de performance énergétique résultant : d'un défaut de suivi, d'une erreur d'évaluation, d'un défaut du produit mis en œuvre. Les dommages seront constatés par rapport aux objectifs du cahier des charges. Cette garantie prendra en charge le coût des travaux de mise en conformité nécessaires pour atteindre le niveau de performance énergétique requis, les dommages immatériels et la prise en charge du surplus de consommation énergétique au-delà de 10% des objectifs de consommation annuelle validés à l'issue de la période de parfait achèvement.

[78] www.smabtp.fr rubrique « assurer la rénovation énergétique ».

Enfin, VERSPIEREN propose encore une garantie de rénovation énergétique, permettant de couvrir les conséquences d'un défaut de performance énergétique pour les travaux d'amélioration énergétique des bâtiments. Mais ce n'est pas tout, le groupe Plan Bâtiment Durable avait également fait une proposition plutôt intéressante.

B- Une solution alternative

Le groupe Plan Bâtiment Durable proposait, dans son rapport final du 22 juillet 2013, la mise en place d'une garantie de performance énergétique. Elle avait pour objet de *« garantir une certaine efficacité énergétique. Sa mise en œuvre se traduit par l'obligation souscrite par un prestataire d'atteindre des objectifs d'efficacité énergétique fixés »*[79]. Dès lors, on permet au maître d'ouvrage, par le biais de son contrat, d'obtenir la performance requise puisque le constructeur, ou tout du moins l'installateur du produit objet d'une certaine performance énergétique s'obligeait contractuellement à atteindre cet objectif.

Le rapport proposait aussi la création d'une charte permettant une définition commune de la garantie de performance énergétique intrinsèque. A ce jour, on peut noter que la charte a été signée par seize acteurs de la construction. Elle se limite à la construction des immeubles de type tertiaire mais pourrait faire l'objet d'une extension aux immeubles résidentiels.

In fine, le rapport prévoyait la mise en place d'une garantie de résultat énergétique, qui inclut la conception. Ainsi, l'exploitation, l'usage du bâtiment se déclinerait dans la durée. On se baserait sur des consommations mesurées qui permettraient aux potentiels acquéreurs de se rendre compte de la consommation réelle et non pas de la théorie proposée sur le papier. La garantie permet de donner un intéressement si les économies prévues sont réalisées ; et à l'inverse, elle permettra l'allocation d'une indemnité si les consommations réelles sont supérieures à celles initialement prévues.

[79] Rapport final du 22 juillet 2013 co-présidé par Michel Huet et Michel Jouvent,

CHAPITRE 2 : LA FUTURE REGLEMENTATION THERMIQUE DE 2020 POUR PALLIER LES DEFAUTS DE LA RT2012 ?

Avec la prolongation de la RT 2012, la future règlementation thermique a le temps d'être peaufinée. En effet, la RT 2015 devait intervenir entre temps mais les retours négatifs de la RT 2012 ont fait qu'on a préféré la modifier et la laisser en place[80].

La future RT 2020 est présentée comme le projet du bâtiment à énergie positive. Poussant encore plus loin le respect de l'environnement, le but recherché n'est plus principalement la limitation de la consommation d'énergie, mais plutôt la production de plus d'énergie que le bâtiment n'en consomme.

Le motus vivendi de la RT 2012 devient encore plus flagrant et exigeant avec l'arrivée de la RT 2020 : plus d'ambition, plus de restrictions en termes de dépenses énergétiques. Pour l'heure, on notera que si la RT2012 a fait tourner la tête des constructeurs mais aussi des professionnels du droit, son bilan reste assez mitigé (Section 1). Toutefois, sans rester sur un point négatif, on tentera d'expliquer ce que la future règlementation thermique prévoit (Section 2), même si le contexte reste assez flou, aucun texte officiel n'étant sorti à son propos.

SECTION 1 : Brève dénonciation d'une règlementation thermique pensée par l'Homme mais non pas pour l'Homme

§1 : Les manquements de la RT2012

La RT2012 a, dès sa naissance, fait couler beaucoup d'encre. En premier lieu, on peut citer les remarques de l'ICEB (Institut pour la Conception environnementale du Bâti) : ses objectifs ne sont pas en accord avec ceux du Grenelle, les solutions passives sont peu nombreuses ; et surtout : la mise en œuvre pour réaliser les objectifs est complexe. En effet, on favorise le tout électrique alors que lorsqu'on sait que la plupart de l'électricité provient des centrales nucléaires, on ne peut donc pas s'attendre à être vraiment « écolo ».

De même, l'Institut considère que le mode de calcul de la consommation électrique est bien loin de la réalité. On ne prend pas non plus en compte les consommations d'énergies

[80] V. site internet www.lenergietoutcompris.fr

secondaires qui sont pourtant assez importantes : l'éclairage, la ventilation, les équipements électroménagers… Certains écologistes en viennent même à signaler que la RT2012 serait à la merci des lobbys du « tout électrique ».

Désormais et avec du recul, même si on laisse de côté les détracteurs de la RT2012, on a pu se rendre compte que les constructeurs peinaient à satisfaire les exigences de la RT, et lorsqu'ils y parvenaient, c'était souvent au détriment du bien-être des occupants et d'une sinistralité en constante augmentation.

On peut également relever les atteintes à la vie privée puisqu'on a une obligation de brancher des compteurs intelligents ; mais aussi et surtout, pour prouver la bonne utilisation du bâtiment relative à l'article L.111-13-1 du CCH, il faudrait s'immiscer dans la vie des occupants pour trouver une faille : utilisation trop longue de la douche chaude, rythme trop soutenu de l'utilisation des appareils électroménagers, fenêtre laissée trop longtemps ouverte en période hivernale, etc. Il en résulte qu'il faudrait presque vivre avec des caméras 24 heures sur 24 pour tenter de convaincre de la bonne utilisation !

Il paraissait donc opportun de tenter une approche plus « simple » et plus humaine de la règlementation thermique et c'est peut-être ce qu'il adviendra grâce à la future norme de 2020.

§2 : Distinction première entre les deux règlementations thermiques

Tout d'abord, la RT 2012 visait principalement les aspects thermiques, l'isolation du logement. Elle visait également le secteur tertiaire mais comme le précise Madame Guenard-Salaün : *« A l'impossible nul n'est tenu»*[81], en effet les bâtiments à usage tertiaire sont difficilement modulables avec la RT 2012. Désormais, la future règlementation souhaite une production d'énergie de la part du foyer, mais aussi une vérification de l'empreinte environnementale. Dans un but de protection de l'environnement, la RT 2020 se bornera à vérifier l'efficacité dans le temps des matériaux, et les conditions de fabrication des équipements[82]. Elle prévoit en ce sens l'installation de dispositifs fonctionnant aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques ou les puits

[81] B. Guenard-Salaün , Performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, RDI 2017, p. 325

[82] V. www.lenergietoutcompris.fr/actualites-et-informations/politique-energetique/normes-rt-2020-qu-est-ce-qui-va-changer-47894

canadiens. En bref, elle prévoit ce qui est d'ores et déjà possible de réaliser, mais sous couvert d'une norme.

Par ailleurs, les limites de dépenses énergétiques seront encore plus restrictives : alors que s prédécesseur posait le plafond du bâtiment basse consommation de 50kWh/m²/an, la RT2020 impose que la production d'énergie soit désormais supérieure à la consommation, on en vient donc à créer des bâtiments à énergie positive. La limite de consommation devra donc être inférieure à 0kWh/m²/an[83] !

Enfin, il faut souligner que la RT2020 prend en considération le bien-être des habitants, et non plus simplement le confort d'été : l'isolation phonique, la qualité de l'air intérieur seront pris en compte par exemple. De plus, l'humain revient au cœur de la règlementation puisqu'il sera désormais un acteur à part entière de la production de sa consommation. Un réel rapport entre consommation d'énergie et occupant de l'ouvrage devra être établi afin de maîtriser au mieux sa propre consommation.

L'on peut donc s'attendre à une démotivation de la part des futurs maîtres d'ouvrage puisque économiquement parlant, la maison passive demande un surinvestissement de 5 à 10% par rapport à une maison classique[84]. Toutefois, l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) précise que *« le coût de fonctionnement étant inférieur, le surinvestissement est amorti bien avant la fin d'occupation du bâtiment »*. Il n'y a donc plus qu'à mettre en pratique cette toute nouvelle règlementation thermique !

SECTION 2 : La RT 2020, conséquence d'un bilan mitigé de la RT 2012 ?

§1 : Les objectifs de la RT2020

A- Principe et objectifs

Tout d'abord, il faut rappeler que cette future règlementation s'appliquera aux constructions neuves, elle définit les nouveaux standards de construction. Elle reprend les principes de la

[83] V. www.journaldunet.fr/patrimoine/guide-de-l-immobilier/1202193-rt-2020-tout-sur-la-reglementation-thermique-2020/
[84] Chiffres de l'Ademe Haute-Normandie

maison passive et inclut la production d'énergies et sera normalement applicable à tous les nouveaux logements construits à partir de 2020, et applicable dès 2018 aux bâtiments publics.

Comme indiqué précédemment, le bâtiment devra se suffire à lui-même, on parlera alors de bâtiments à énergie positive : le BePOS, qui a été pensé dans le cadre du Plan Bâtiment Durable. Ainsi, les puits canadiens qui permettent la récupération des eaux pluviales, les poêles à bois, les panneaux solaires photovoltaïques, la ventilation avec la récupération de chaleur sur l'air vicié, une isolation thermique renforcée, des fenêtres de haute qualité ou encore les ballons thermodynamiques produiront assez d'énergie pour subvenir aux besoins du logement. Et si toutefois le bâtiment produisait plus, il sera toujours possible de renvoyer l'énergie au réseau public.

La future RT disposera alors de normes bien précises. La consommation totale d'énergie primaire - pour rappel le chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire- ne devra pas dépasser 100kWh par m² et par an. De même, la consommation de chauffage ne devra pas excéder 12kWh/m²/an puisque l'isolation sera performante, la ventilation optimale et la conception bioclimatique sera de mise. Pour satisfaire ces objectifs, les professionnels du BTP devront se tourner vers des matériaux écologiques et surtout très performants : l'isolation par le chanvre, les fibres de bois, de liège ou la ouate de cellulose par exemple. Ces matériaux sont déjà sur le marché mais pour le moment, ils ne sont pas à la portée de tous. Espérons donc que cette nouvelle règlementation permettra d'insuffler une légère baisse des prix du fait de la généralisation du recours à ces matériaux.

L'ossature du bâtiment se devra d'être à base de brique de terre cuite, de terre crue ou en bois. De plus nous l'avons souligné, son orientation devra donc être réfléchie afin que le bâtiment puisse produire sa propre énergie, avec une pose des fenêtres intelligentes par exemple.

En fait, l'objectif principal des futures normes de la RT 2020 repose sur la suppression du gaspillage énergétique[85]. Ce sera chose possible, nous venons de le voir, au moyen de matériaux spécifiques et d'éléments d'équipement, mais aussi grâce au solaire passif. Il s'agit d'un moyen de captation de l'énergie par les vitres selon leur exposition et l'orientation de la maison. L'énergie solaire sera alors stockée pour être ensuite utilisée afin de chauffer l'eau par exemple, ou encore pour produire de l'électricité.

[85] V. annexe n° 6

La prochaine règlementation permettra également aux systèmes des maisons « intelligentes » de s'améliorer : la domotique jouera un grand rôle puisqu'il sera de mise de vérifier les températures, la production d'énergie, de faire la balance entre consommation et production, afin de respecter au mieux la RT. A ce propos, une volonté d'associer la domotique à un réseau smart grid, un « internet de l'énergie » en quelque sorte, pourrait permettre d'orienter la surproduction d'énergie vers un bâtiment en nécessitant afin d'éviter des pertes.

A ce sujet, l'École des Ponts ParisTech, le Ministère de l'Écologie et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) sont à l'initiative de la création d'un pôle novateur scientifique de recherche avec une vocation internationale. L'Ecole des ponts et chaussées a commandé un bâtiment ayant la capacité de surproduire de l'énergie : l'architecte penser pouvoir atteindre 30% de surproduction d'énergie. Les calculs réalisés sont clairs : en un siècle, la surproduction devrait permettre de compenser l'énergie consommation par la construction du bâtiment et la production des matériaux. Ce bâtiment a tout d'innovant et d'intéressant, à la condition d'exister au moins un siècle dans ce cas !

Enfin, la RT 2020 se fixe comme objectif la suppression des ponts thermiques qui, nous l'avons vu, sont des zones très peu isolées, avec de nouvelles pratiques d'isolation par l'extérieur, ou encore la réalisation de façades désolidarisées de la structure du bâtiment. Avec toutes ces possibilités, on pourrait envisager la RT 2020 comme l'issue principale aux difficultés rencontrées avec la RT 2012.

B- De nouvelles constructions déjà conformes à la future RT

Certains constructeurs n'ont pas attendu la mise en place de la RT 2020 pour appliquer des principes de construction répondant à la définition du bâtiment à énergie positive. En effet, on peut citer le constructeur Bouygues immobilier qui a bâti le Green Office 12 : 23 300m² de surface bioclimatique à Meudon, et donc présenté comme le premier bâtiment tertiaire à énergie positive en France. Quand on sait que le tertiaire avait bien du mal à faire face à la RT 2012[86], on peut dire qu'un pari a bel et bien été lancé et tenu. Le bâtiment dispose d'une chaudière à cogénération biomasse et de 4000 m2 de panneaux photovoltaïques.

[86] B. Guenard-Salaün, Performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, RDI 2017, p.325

Dans une autre catégorie, un bâtiment a su faire ses preuves en respectant la RT 2012 avec une consommation énergétique de 34kWh/m²/an –en lieu et place des 50kWh/m²/an imposés par la RT 2012-. C'est le siège d'une entreprise frigoriste qui dispose de plus de 400m² de panneaux photovoltaïques sur le toit, en façade sud et en verrière, et de deux pompes à chaleur thermodynamiques à ventilation double-flux nocturne.

§2 : Une future RT plus avantageuse ?

A- D'un point de vue économique

On l'a vu, le seul point faible que l'on peut noter pour le moment est bien celui du coût qu'induit la prise en compte de la RT2020 pour la réalisation d'une nouvelle construction. Tout en sachant que la fiscalité viendra s'immiscer pour permettre aux maîtres d'ouvrage de se conformer à la nouvelle règlementation tout en bénéficiant de quelques avantages.

En effet on s'en doute, les nouveaux matériaux qui seront rendus obligatoires d'ici 2020 seront beaucoup plus chers: on pourra compter environ 8,40€ du m²[87] pour de la laine de chanvre contre 4,30€[88] environ pour de la laine de verre, à épaisseurs égales. Evidemment, la laine écologique à base de chanvre bénéficie de plus d'avantages notamment sur sa durée de vie, et la capacité de régulation hygrométrique des pièces.

De même, les capacités de production des menuiseries permettront un gain non négligeable sur les factures d'énergie puisque la maison se devra –en théorie- d'être quasiment autonome en énergies.

Il n'est cependant pas ici question de réaliser un comparatif complet des tarifs des matériaux et des factures d'électricité ou d'eau. Nous verrons donc ci-après que même si l'investissement pourrait paraître quelque peu problématique, la RT 2020 permettra aux inconditionnels de la protection de l'environnement –ainsi qu'aux néophytes- de s'assurer d'un meilleur avenir.

B- D'un point de vue écologique

La volonté de la RT2020 est donc clairement affichée : l'écologie prime sur tout le reste. En effet, toutes les techniques souhaitées telles que le puits canadien, les panneaux solaires, les ventilations avec récupérations de chaleur ; tout cela met en exergue une protection de

[87] Source www.alsabrico.fr
[88] Source www.leroymerlin.fr

l'environnement plus importante que dans les précédentes règlementations. Quand bien même la RT 2012 a été instaurée à la suite des Grenelle I et II, son maître-mot officieux était plutôt la performance énergétique au service de l'économie.

Ici, la future RT mise sur les énergies renouvelables alors même que la RT 2012 imposait que le bâtiment présente une seule énergie renouvelable. On a même désormais le concept de vitrage chauffant, qui permet d'accumuler la chaleur et a un rôle de radiateur. On prévoit environ 7% de déperdition d'énergie[89], un record en capacité d'isolation puisque actuellement on peut avoir une déperdition entre 15 et 20% par les fenêtres[90] pour une maison construite avant 1975 et entre 10 et 15% pour une habitation soumise à la RT 2012[91].

La prochaine règlementation aurait donc tout pour satisfaire les nécessités en matière d'environnement. Mais c'est sans se soucier des possibilités de chauffage au bois. En effet, quand bien même on préfère le poêle à granulées à la cheminée à foyer ouvert qui est responsable de 29% de la pollution en Île-de-France[92], un arbre ne repousse pas aussi vite qu'il n'est scié. Et si l'on prend les conséquences de ces abattages, il faut également prendre en considération toute la faune qui se retrouve sans « maison ».

Néanmoins, avec toutes les possibilités d'aujourd'hui, la RT 2020 a tout de même une approche très environnementale et on ne peut qu'apprécier la volonté de réduire notre empreinte. Il ne restera donc plus qu'à patienter jusqu'à sa mise en pratique afin de voir les réels points faibles, mais aussi ses conséquences en cas de sinistre lié aux énergies renouvelables et aux éléments permettant leur fonctionnement.

[89] http://www.rt-2020.com/
[90] http://www.chretien-materiaux.fr/economies_energie
[91] http://mj-energies.fr/menuiserie-isolation.php
[92] V. annexe n° 7

Conclusion

Nous avons tenté de démontrer ici que l'environnement nécessitait une protection accrue de la part de l'Homme puisqu'il est le premier, si ce n'est le seul, à polluer et détériorer notre planète. De prime abord, nous l'avons vu, le secteur de la construction engendre des impacts non négligeables sur l'environnement : les éléments ou produits de construction laissent leurs empreintes, de l'extraction des matières premières jusqu'à la fin de leur vie. Mais la santé des Hommes[93] est également touchée. On peut donc déplorer l'absence de référentiel reconnu fixant de réels seuils afin de définir pour tel matériau ou produit si celui-ci est écologique ou non.

Toutefois, on l'a vu, la création des règlementations thermiques est venue insuffler une protection de l'environnement qui s'est révélée de plus en plus stricte, mais aussi très efficace pour lutter contre les déperditions de chaleur et les factures élevées de consommation d'énergie. L'actuelle RT, d'ailleurs, a fixé des limites difficilement atteignables pour les constructeurs bien que les réalisations aient été effectuées. L'on regrette alors surtout l'absence de formation des constructeurs aux nouvelles techniques ou à l'utilisation de matériaux de qualité, causés notamment à suite de la crise économique.

De plus, le nouvel article L.111-13-1 du CCH vient complexifier la tâche. En effet, la sinistralité a augmenté mais en plus, le coût des sinistres a augmenté[94]. Les indemnités de sinistres versées ont augmenté de 52% entre 2008 et 2016. La SMA le rappelle, l'impact des normes vient *« surenchérir les coûts de construction et donc des réparations en cas de sinistre »*[95]. De plus, les experts ont bien du mal à qualifier un sinistre permettant d'actionner les garanties –et notamment la décennale- lorsqu'il s'agit d'un dommage le plus souvent immatériel, consécutif à une surconsommation d'énergie encadrée par des conditions assez précises dans la loi. En fait, on ressent surtout une volonté d'obtenir un référentiel en matière de surconsommation d'un bâtiment construit avec l'obligation de se conformer à la RT 2012, puisque cette absence de repère ou de recommandation ne facilite pas la tâche des assureurs lorsqu'ils doivent prendre position.

[93] Selon expertise de l'ADEME, mise à jour au 10 août 2018
[94] V. annexe n°8
[95] SMA, Sociétaires Mag, n°103, janvier 2018

En tout état de cause, à la question posée en introduction, évidemment l'environnement a impacté le cadre légal des garanties des constructeurs, et surtout la garantie décennale. D'un autre côté, la sinistralité en constante augmentation n'est pas uniquement le fruit des nouvelles normes et loi relatives à l'environnement. En effet, les acteurs de la construction engagent assez souvent leur responsabilité par manque de précision ou par besoin de rapidité dans l'exécution de travaux[96]. En outre, le recours à des sous-traitants peut se révéler très utile pour les entreprises qui croulent sous la masse de travail ; malheureusement, certaines d'entre elles préfèrent recourir à la sous-traitance dans l'unique but d'obtenir un plus gros bénéfice. Or ces dernières sociétés qui sous-traitent pour l'appât du gain y perdent très souvent : elles se déchargent d'une partie de leur travail sur une petite entreprise qui n'est pas nécessairement formée à la mission à laquelle elle est soumise, et on en vient à avoir des sinistres qui frisent le ridicule puisque des conséquences dramatiques sont dues à des interventions peu professionnelles. Mais là n'est pas le sujet principal de ce mémoire.

Si on revient sur les questionnements relatifs à l'évolution des sinistres par la prise en considération de l'environnement, l'article L.111-13-1 du CCH permet un peu de contrebalancer la hausse des sinistres par les non-garanties souvent appliquées par les assureurs, pour défaut de matérialité des dommages relatifs aux surconsommations d'énergies. Dès lors, si on ne se base que sur une prise en compte de l'augmentation de la sinistralité en matière de construction, en effet les dernières normes permettent d'ouvrir l'accès aux déclarations de sinistre en relation directe avec l'environnement et la consommation d'énergie. Mais une fois le dommage déclaré, les assureurs se réfèrent aux dommages matériels et acceptent peu d'indemniser sur le motif d'une surconsommation en lien avec les règlementations thermiques.

In fine, on peut espérer qu'avec l'arrivée de la RT 2020, les constructeurs aient gagné en expérience et se remettent en question avant d'exécuter les travaux. Il en va également du paiement de leur prime d'assurance alors mieux vaut pour eux que le travail soit réalisé avec précision et réflexion. Cette future règlementation permet d'ores et déjà de confirmer qu'on arrive dans une ère nouvelle avec des bâtiments beaucoup moins polluants et surtout qui se suffisent eux-mêmes en énergie. La question restera de savoir si la RT 2020 palliera les mauvais traitements infligés aux bâtiments avec l'instauration de la RT 2012.

[96] Suite aux différents dossiers étudiés chez Verspieren

Malheureusement, c'est sans compter sur le départ de Monsieur Hulot du Ministère de l'Ecologie, qui a préféré se retirer du Gouvernement plutôt que d'aller à l'encontre de ses idéaux en matière environnementale. Désormais, la certitude avec laquelle la France souhaitait progresser en terme d'écologie et d'environnement pourrait en fait régresser. Advienne que pourra.

Références bibliographiques

I Ouvrages

- Droit de la construction : Responsabilités et Assurances – L. KARILA & C. CHARBONNEAU, Edition 2017 (3ème Edition), LexisNexis
- Droit de la construction – M. FAURE-ABBAD, 2016, Gualino
- Droit de la construction – P. MALINVAUD, Edition 2018-2019, Dalloz

II Doctrine

- Y. Petit : Le droit international de l'environnement à la croisée des chemins : globalisation versus souveraineté nationale, Revue juridique de l'environnement 2011/1 Volume 36, p.194, éditions Lavoisier
- M. Prieur, « Du bon usage de la Charte constitutionnelle de l'environnement », *Environnement*, n° 4, avril 2005, p. 7.
- G. Cornu, Vocabulaire juridique, 7ème édition, Assoc H. CAPITANT, PUF, 2005
- P. Dessuet, Le Moniteur, le 24 février 2015, La RC décennale et la dommages-ouvrage tournent le dos à la performance énergétique
- S. Michelin-Mazéran, La couverture du défaut de performance énergétique : la FFSA affine sa position – Le Moniteur, 18 janvier 2013

III Revues

- B. Guenard-Salaün, Performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, RDI 2017, p.325
- - Y. Petit - Le droit international de l'environnement a la croisée des chemins : globalisation versus souveraineté nationale, Revue juridique de l'environnement 2011/1 Volume 36, p.194, éditions Lavoisier
- P. Dessuet, « La non-performance énergétique peut engager la décennale », Le Moniteur, 13 décembre 2013
- G. Durand-Pasquier, « L'application de la RT2012 et la responsabilité décennale des constructeurs », RDI 2013, p.184
- G. Durand-Pasquier, Des conditions restrictives de la garantie décennale en cas de défaut de performance énergétique, RDI 2016, p.120

- J. Roussel, Défauts d'isolation thermique et impropriété à destination- un signal d'alarme ? RDI 2014, p.115
- P. Malinvaud, « Les désordres d'isolation thermique rendant l'ouvrage impropre à sa destination relèvent de la garantie décennale », RDI 2014, p.53
- P. Dessuet, L'influence de la crise sur l'assurance-construction : crises économiques et environnementale, RDI 2010, p.48
- P. Dessuet, Bâtir un plan d'assurance pour couvrir les risques en matière de photovoltaïque, RDI 2010, 472

IV Lois, règlements, directives et codes

- Ordonnance n°25-658 du 8 juin 2005
- Loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006, décret d'application du 22 décembre 2008 et arrêté du 19 novembre 2009
- Arrêté du 10 avril 1974 relatif à l'isolation thermique et au réglage automatique des installations de chauffage dans les bâtiments d'habitation
- Articles 1 et 3 de l'arrêté du 10 avril 1974
- Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000
- Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002
- Loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique
- Loi 2009/967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle
- Loi 2010/788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi 2015/992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – article 31
- Article L.111-13-1 du Code des assurances
- Ancien article 1147 du Code civil devenu 1231-1
- Articles 2-II et 3 de la loi du 3 août 2009

V Sites internet

- http://www.rt-2020.com/
- http://www.chretien-materiaux.fr/economies_energie
- http://mj-energies.fr/menuiserie-isolation.php
- www.batiactu.fr
- www.smabtp.fr rubrique « assurer la rénovation énergétique ».
- www.lenergietoutcompris.fr
- www.alsabrico.fr
- www.leroymerlin.fr

VII Jurisprudence

- CA Douai, 22 sept. 2003, JurisData n° 2003-242678
- Décision n° 2008-564 DC du 19 juin 2008, JO 26 juin 2008, page 10228, texte n° 3, Recueil, p. 313
- Conseil d'Etat, 23 juillet 2014, n°369964, « Association Sauvons le climat ».
- Cass., 3ème Civ., 8 octobre 2013, n°12-25.370
- Cass, 3ème Civ., 16 décembre 2014, n°13-16.305
- Cass., 3ème Civ., 10 novembre 2016, n°15-24.781
- Cass., 3ème Civ., n°0220.247
- CA Paris, 6 juin 2006, Juris-Data n°308819
- CA Paris, 26 septembre 2007, Juris-Data n°343699
- CA Dijon, 21 avril 2005, n°13/01661, Juris-Data n°12960
- Cass., 3ème Civ., 27 septembre 2000, n° 98-11.986
- Cass., 3ème Civ. 10 janvier 2012, n°11-11.172
- Cass., 3ème Civ., 8 octobre 2013, n° 12-25.370
- CA Chambéry, 12 juin 2012
- CA Bordeaux, 10 février 2011, Juris-Data n°003392
- Cass., 3ème Civ. 12 mai 2004, n°02-20.247 et 3ème Civ. 10 janvier 2012, n°11-11.172
- Cass., 3ème Civ., 27 septembre 2000, n°98-11.986
- Cass., 3ème Civ., 15 juin 2017, n° 16-19640
- Cass. 3ème Civ. 12 juillet 2018, 17-21.163, inédit
- CA Agen, 13 mars 2017

- CA Paris, 29 mars 2000, RDI 2000 p. 345
- CA Aix-en-Provence, 11 mars 2004, Juris-Data n°24606
- CA, Aix-en-Provence, 9 avril 2009, n°2009/194
- Ccass. 3ème Civ., 12 mai 2004, N°0220.247
- Ccass. 3ème Civ., 22 juin 2010, 09-16.199

Table des matières

Remerciements 2
Table des sigles et des abréviations 3
Sommaire.....4

Introduction 5
Section 1 : La nécessaire mise en place d'une codification relative au domaine de la construction
§1 : La situation de la France
§2 : Le Régime Spinetta comme issue.....6
A- Introduction de la loi Spinetta
B- Modifications du système Spinetta.....7

Section 2 : Le bilan des 40 années de la loi Spinetta.....9
§1 : Succès de la loi Spinetta
§2 : Manquements et nécessité de réformer.....9

Partie 1 : Les enjeux de la règlementation thermique 12

Chapitre 1 : La mise en place des règlementations thermiques
Section 1 : Historique
§1 : Les grands textes en faveur de l'environnement
A- Les textes internationaux
B- Les textes européens 13
§2 : Contexte de la mise en place 14
A- L'histoire au service de l'environnement
B- Le début d'une prise en compte de l'environnement 16
Section 2 : Les évolutions en matière de construction 17
§1 : La prise en compte de l'environnement et ses conséquences
A- Constitutionnalisation du droit de l'environnement 18
B- Renforcement des objectifs par la RT 2005 19
1- Champ d'application
2- La conformité de l'ouvrage à la règlementation 20

§2 : Les Grenelle et la RT 2012 21
A- Les Grenelle I et II
B- La RT 2012 22
1- Champ d'application
2- Faiblesses de la RT 2012.....23

Chapitre 2 : Les évolutions législatives 25
Section 1 : Une rédaction confuse permettant l'interprétation 26
§1 : Les conditions d'application de l'article
A- Matérialité du défaut de performance énergétique 27
B- Les autres critères nécessaires à la bonne application de l'article L.111-13-1 28
§2 : Un bouleversement dans les habitudes d'atteinte à la solidité et à la destination 32
A- Une évolution de la notion d'impropriété à destination
B- Une jurisprudence au service de la règlementation thermique ? 33
Section 2 : Des changements techniques causés par la non-conformité juridique.....37
§1 : Le changement de paradigme
§2 : La mise en pratique 39
A- Concrétisation de la mise en œuvre de la RT 2012 sur les logements neufs
B- Complexifications lors de la mise en œuvre de la RT2012 dans les réhabilitations 40

Partie 2 : La règlementation thermique face à la pratique 42

Chapitre 1 : Un vide juridique enclin à des abus ?
Section 1 : L'absence de référence assurantielle pour les désordres relevant de la RT 2012
§1 : Une mise en œuvre impossible de la garantie décennale ?
§2 : Le refus initial de garantir et les tentatives de solutions peu concluantes 43
A- Une application stérile des autres garanties en matière de construction 44
B- Les risques d'une « pénurie d'assurance » 45
Section 2 : L'intelligence de situation des assureurs afin de garantir les nouveaux sinistres...46
§1 : Les avantages des assureurs et constructeurs 47
§2 : Les solutions pour pallier les nouveaux risques 48
A- Des solutions par les assureurs
B- Une solution alternative 50

Chapitre 2 : La future règlementation thermique de 2020 pour pallier les défauts de la RT 2012 ? 51
Section 1 : Brève dénonciation d'une règlementation thermique pensée par l'Homme mais non pas pour l'Homme
§1 : Les manquements de la RT2012
§2 : Distinction première entre les deux règlementations thermiques.....52
SECTION 2 : La RT 2020, conséquence d'un bilan mitigé de la RT 2012 ?.....53
§1 : Les objectifs de la RT2020
A- Principe et objectifs
B- De nouvelles constructions déjà conformes à la future RT.....55
§2 : Une future RT plus avantageuse ? 56
A- D'un point de vue économique
B- D'un point de vue écologique.....57

Conclusion 58

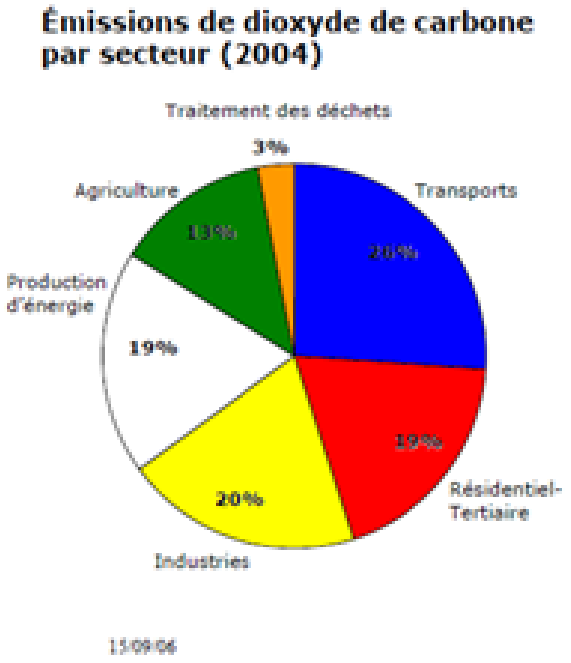
Références bibliographiques.....61

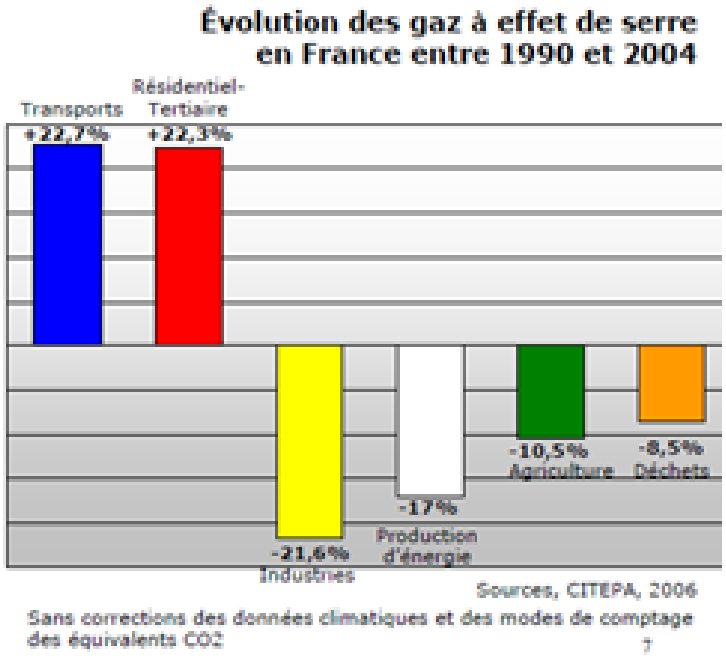
Table des matières.....65

Annexes……...…….68

ANNEXES

Annexe 1





Annexe 2

« Les pathologies affectant nos résidences »

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Désordres

Développement de moisissures en très grande quantité dans plus de 13 logements individuels sur les 18 que compte la résidence

RETOUR D'EXPERIENCE

Novembre 2017

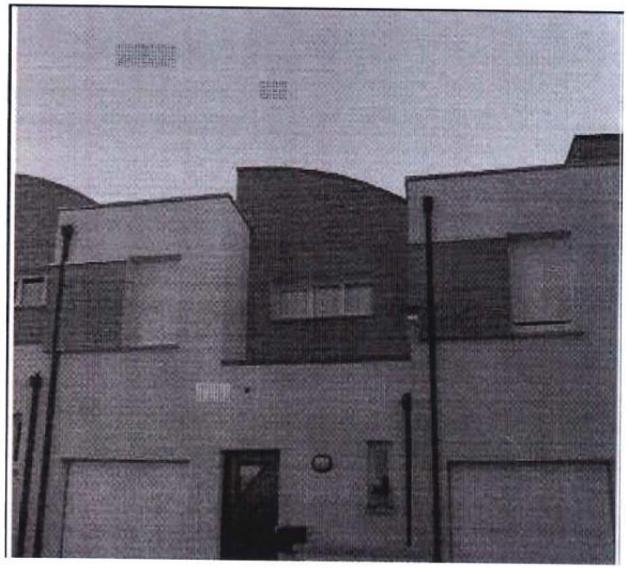
Les pathologies affectant nos résidences

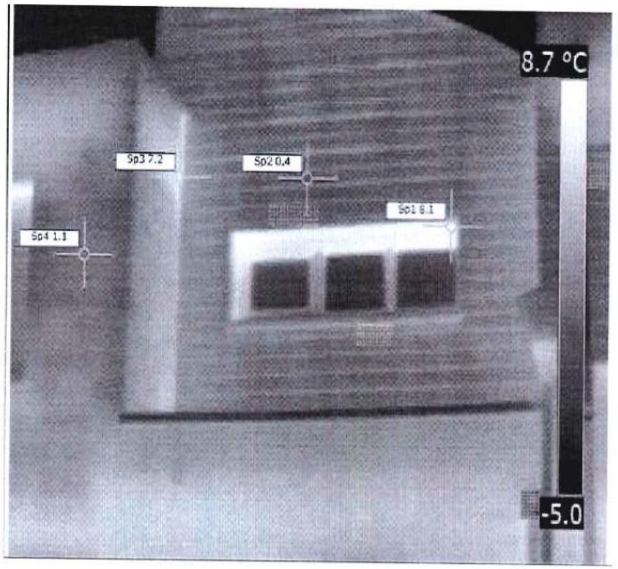
Page 110

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Investigations

- Mesures de débits au niveau des bouches extractions, des blocs VMC en combles et au droit des entrées d'air frais
- Inspection de parties visibles des gaines circulant en combles
- Caméra thermique pour caractérisation des ponts thermiques





Annexe 3

« Les pathologies affectant nos résidences » - Colloque LMH

RETOUR D'EXPERIENCE

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Causes

4 causes cumulatives ont été mises en évidence :

Cause principale :

Défaut de mise en œuvre des conduits VMC

Les conduits VMC des logements sinistrés sont souvent croqués ou pincés
Ce défaut de mise en œuvre explique principalement des débits d'extraction très faibles voire nuls dans certains logements.

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Causes complémentaires :

Non mise en œuvre des rupteurs thermiques

Le CCTP préconisait des rupteurs thermiques.

Ces derniers ont été intégrés dans le calcul de la RT2005 réalisé par le BET Thermique.

La RT 2005 n'imposait pas les rupteurs thermiques mais fixait des gardes fous limitant l'intensité des ponts thermiques, l'ensemble Clos-Couvert-Isolation devant par son dimensionnement, former un tout cohérent.

Dans cette opération les rupteurs faisaient partie de ce tout et participaient à l'équilibre dimensionnel retenu pour les autres ouvrages

L'entreprise de gros œuvre a répondu au marché en produisant des devis descriptifs intégrant ces rupteurs thermiques au niveau des logements collectifs mais ne figurant plus dans les logements individuels.

Sous initiative du maitre d'œuvre, en accord avec la maitrise d'ouvrage, les rupteurs en logement individuels ont été supprimés et ont fait l'objet d'une moins-value dans l'établissement du marché, sans préoccupation technique de l'incidence sur l'équilibre thermique ni de la suffisance des ouvrages restants.

Incidence : accroissement de la sensibilité des ouvrages aux ponts thermiques.

Annexe 4

« Les pathologies affectant nos résidences » - Colloque LMH

Sur les positions inadaptées des entrées d'air frais

RETOUR D'EXPERIENCE

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Position inadaptées des entrées d'air frais

Le CCTP chauffage ventilation précisait, pour les entrées d'air frais, que ces équipements, sont disposés horizontaux dans la traverse haute des châssis vitrés.

Par ailleurs, le projet prévoyait la mise en place de volets roulants rendant cette prescription inadaptée, car la nuit en position VR fermée, la lame d'air de puisage n'est plus alimentée.

Si la bouche d'entrée d'air frais est fournie par l'entreprise du lot chauffage ventilation, celle-ci est mise en place par l'entreprise du lot menuiserie PVC qui a accepté une conception d'ouvrages avec des mortaises en partie haute du châssis alors même qu'elle devait aussi en œuvre un volet roulant.
Le défaut se situe donc à l'interface des lots Chauffage Ventilation et Menuiseries PVC.

Il en va de même pour la maîtrise d'œuvre de ces 2 lots assurés respectivement par le BET (chauffage ventilation), par l'architecte (menuiserie extérieure).

La bouche aurait dû être intégrée dans le caisson de VR

RETOUR D'EXPERIENCE

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Position respective inadaptée entre entrées d'air frais et radiateurs

L'avis technique des bouches d'entrée d'air frais préconise soit directement, soit via le CPT (cahier de prescriptions techniques) des VMC hygroréglables, un positionnement décalé des entrées d'air frais par rapport aux organes de production de chaleur notamment lorsque leur configuration conduit à une convection à sortie verticale, ce qui est le cas dans le présent dossier.

Un décalage de 50 cm doit être prévu entre le bord de la source de chaleur et le bord de l'entrée d'air frais.

Dans certaines chambres sinistrées, les entrées d'air frais sont exactement à l'aplomb de la source de chaleur

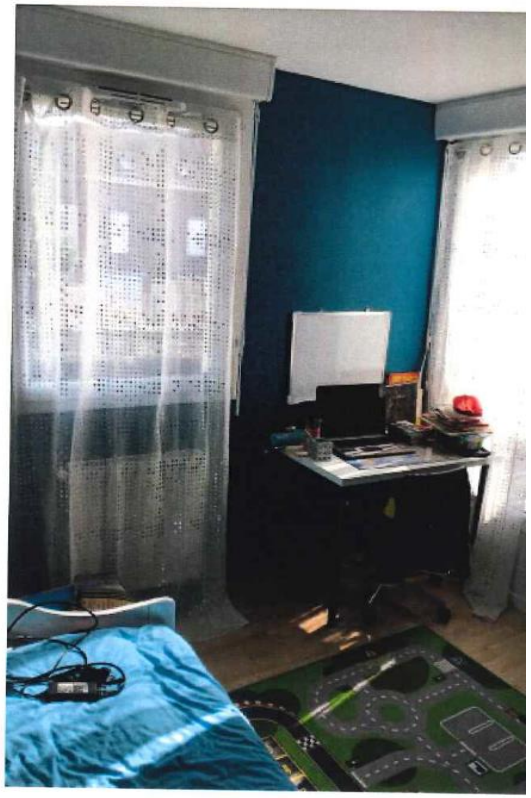
Dans d'autres cas, il existe un décalage de 40 cm, légèrement insuffisant par rapport à la limite.

Il résulte que la convection conduit à leurrer le capteur hygrométrique figurant sur la bouche d'entrée d'air frais qui pilote la plus ou moins grande ouverture de la lamelle.

Le débit s'en trouve artificiellement minoré et affaiblit la ventilation des chambres.

Le défaut touche essentiellement à l'implantation des radiateurs par rapport aux ensembles menuisés qui devaient intégrer les entrées d'air frais hygroréglables.

Ce point est imputable à l'entreprise titulaire du lot chauffage ventilation et surtout au maître d'œuvre qui a défini ces implantations.



RETOUR D'EXPERIENCE

LES VRAIES MAUVAISES IDEES DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

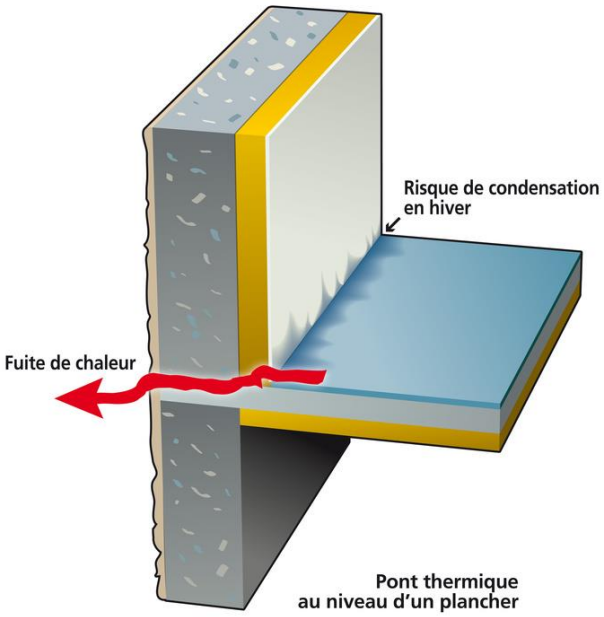
Réparations Couts

- Mise en place d'une isolation thermique intérieure en sous face de plafond pour limiter le pont thermique
- Reprise intégrale des conduits VMC en comble et en gaine technique
- Déplacement des entrées d'air frais en caisson de VR
- Déplacement des radiateurs hors d'aplomb des EAF.
- Reprise des embellissements

Cout = 13 000 € TTC / logement
13 logements concernés

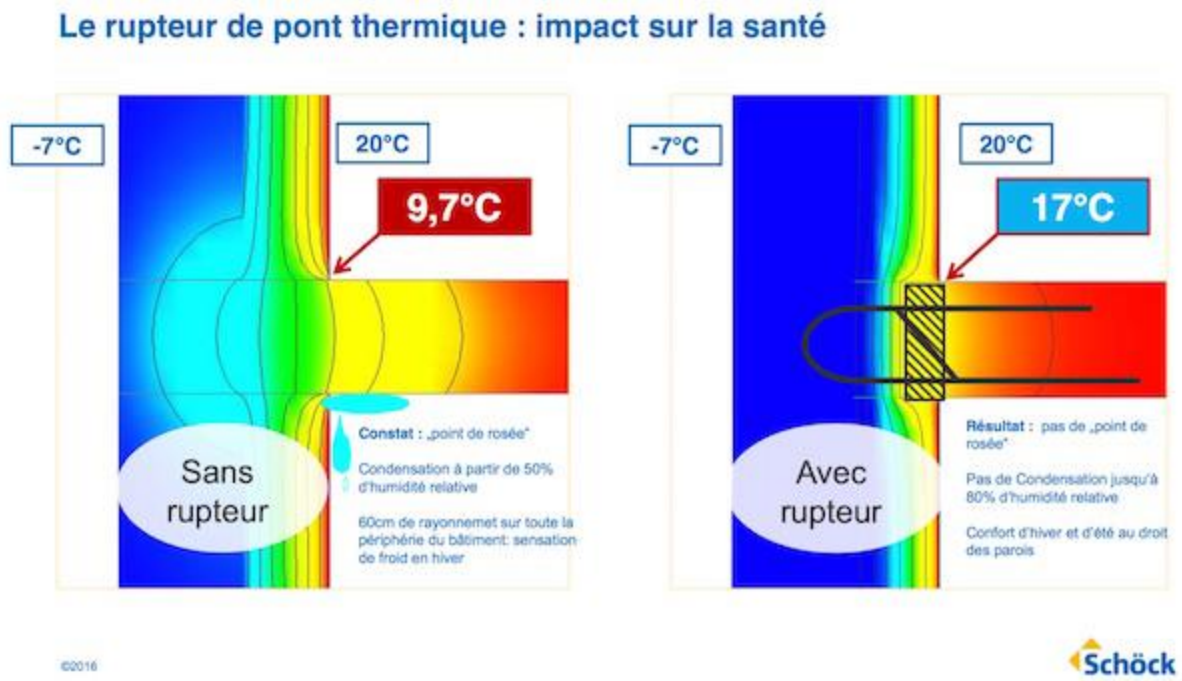
Annexe 5

Source : www.alec27.fr



Solution réparatoire d'un pont thermique : le rupteur thermique

Source : www.batiweb.com



Annexe 6

Source : www.rt-2020.com

	RT 2012	RT 2020
Types de bâtiments	Constructions BBC	Constructions BEPOS
Objectif	Diminuer la consommation d'énergie des équipements	Supprimer le gaspillage énergétique
Pour quels usages ?	– Chauffage – Eau chaude – Éclairage	– Les mêmes que la RT 2012 – Appareils électroménagers – Empreinte carbone
Procédés	Isolation thermique des bâtiments	– Isolation thermique des bâtiments – Production d'énergie – Empreinte environnementale

Annexe 7

Source : Lemonde.fr – les feux de cheminées sont-ils si polluants ? Article du 09.12.2014

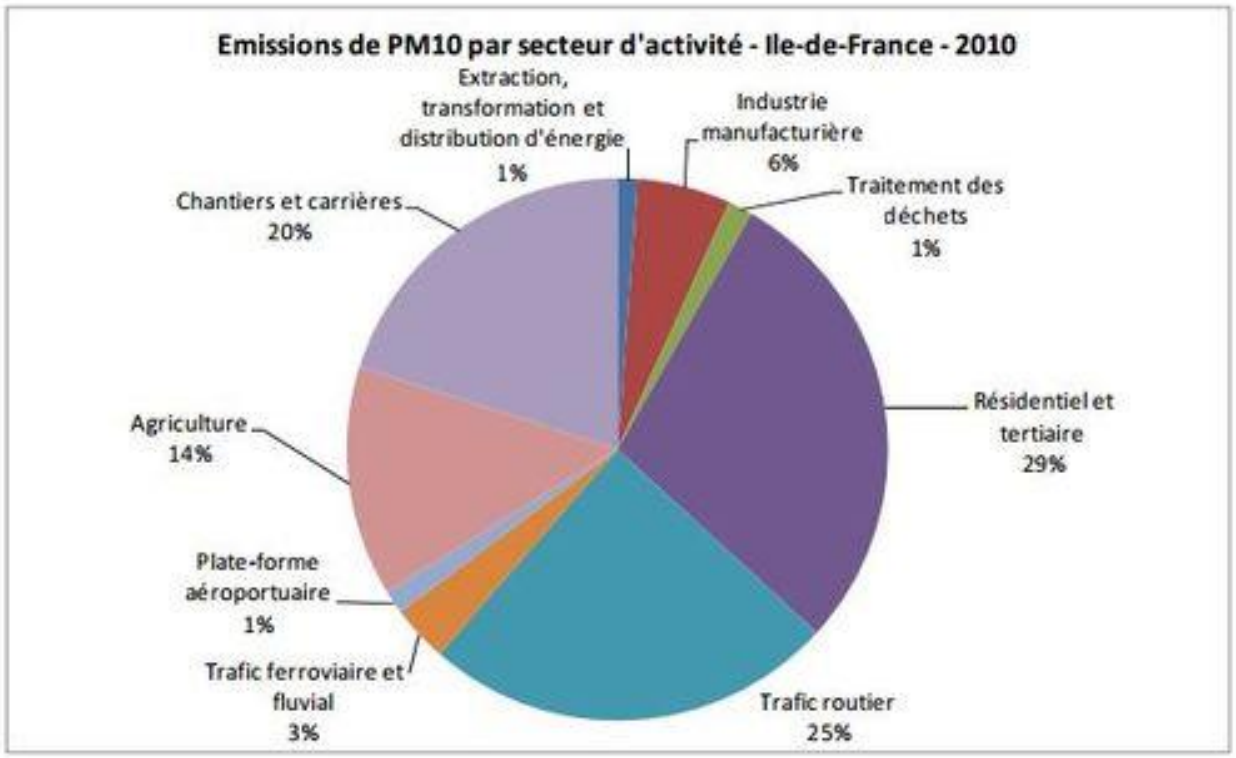


Schéma Airparif

Annexe 8

Source : Fédération Française de l'Assurance

