

3 La rénovation énergétique à l'épreuve du droit de la responsabilité civile

Sabine BERTOLASO,

maître de conférences à la faculté de droit
de La Rochelle (CEJEP),
professeur à l'ICH-CNAM Aquitaine

Emmanuelle MENARD,

avocat associé SELARL Racine,
professeur à l'ICH-CNAM Aquitaine

Érigée en grande cause nationale depuis les lois Grenelle I et II n° 2009-967 du 3 août 2009 et n° 2010-788 du 12 juillet 2010, la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre a conduit l'État à édicter des normes relatives à la performance énergétique des bâtiments neufs, et les citoyens à multiplier les travaux de rénovation qui présentent l'avantage de réaliser des économies d'énergie tout en participant à l'œuvre collective de protection de l'environnement. À l'heure où se multiplient les préjudices induits par l'installation d'éléments d'équipement destinés à garantir l'isolation thermique ou à moderniser les processus de chauffage et de climatisation, la question de l'efficacité des mécanismes de réparation se pose avec d'autant plus d'acuité que la loi relative à la « transition énergétique pour la croissance verte » n° 2015-718 du 17 août 2015, en renforçant les contraintes pesant sur les propriétaires d'ouvrages existants, devrait alimenter un contentieux d'ores et déjà très abondant.

1 - Les principes généraux sur la base desquels la politique énergétique nationale est désormais mise en œuvre sont énoncés à l'article L. 100-4 du Code de l'énergie, issu de la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 : « (...) 2° réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant l'objectif intermédiaire de 20 % en 2030 (...); 7° disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes bâtiment basse consommation ou assimilées, à l'horizon 2050, en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes (...) ».

2 - En libellant le titre II de la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 « Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois », le législateur affiche des objectifs dédiés au secteur immobilier, en étendant au domaine de la rénovation, des ambitions que la réglementation thermique 2012 (RT 2012) a déjà converties dans le cadre particulier de la construction de bâtiments neufs¹.

3 - L'émergence de nouvelles obligations relatives à la rénovation énergétique est une des principales manifestations d'une évolution dont on ne peut encore précisément appréhender les

limites. Ces obligations trouvent notamment leur siège dans l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation. Au premier abord, le texte ne présente pourtant aucun aspect contraignant, dans la mesure où son alinéa 1^{er} dispose : « tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique nationale définis à l'article L. 110-4 du Code de l'énergie, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs », c'est-à-dire des normes spécifiées dans la RT 2012. Les exigences légales procèdent de l'alinéa 2 qui, tout en renvoyant à un décret d'application le soin de déterminer la nature des travaux de rénovation énergétique, les catégories de bâtiment ou de parties de bâtiments existants concernés et les caractéristiques énergétiques auxquelles devront répondre « les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants (...) », impose *ipso facto* aux propriétaires d'immeubles qui choisissent de réaliser des travaux sans finalité énergétique particulière, de procéder à la rénovation énergétique de leurs biens².

4 - Quoi qu'il en soit, c'est sans attendre les injonctions de l'État que de nombreux propriétaires de bâtiments existants ont d'ores et déjà investi dans l'installation de nouveaux procédés d'isolation thermique, de chauffage ou de climatisation. Or certains travaux d'adjonction d'éléments d'équipement à vocation énergétique, en particulier les pompes à chaleur ou les panneaux photovoltaïques, sont à l'origine de différentes formes de préjudice dont la réparation soulève des interrogations complexes. Les juridictions du fond doivent ainsi répondre à des questions tenant aussi bien au choix du système de responsabilité applicable en fonction de la nature de l'intervention du défendeur dans le processus de rénovation, qu'aux modalités d'utilisation des instruments juridiques spécifiques au régime mis en œuvre.

5 - À défaut d'indications précises données par le législateur, les tribunaux disposent d'une marge d'appréciation très utile en considération de la variété des contextes. La souplesse offerte par les textes n'est malheureusement pas sans inconvénient. Face à des

1. Sur l'évolution législative en matière de performance énergétique, V. P. Dessuet, *L'impact du Grenelle sur l'assurance construction* : RD imm. 2010, p. 34. – H. Périnet-Marquet, *Conformité : le retour* : Constr.-urb. 2011, repère 5. – C. Durand-Pasquier, *L'application de la RT 2012 et la responsabilité décennale des constructeurs* : RD imm. 2013, p. 184. – A. Caston, *Performance énergétique : le droit à l'épreuve des faits* : RD imm. 2014, p. 1. – Ph. Malinvaud, *La RT 2012 et l'impropriété à destination* (C. civ., art. 1792). À propos des amendements à la loi sur la transition énergétique : RD imm. 2014, p. 603. – C. Durand-Pasquier, *Premières réflexions rapides sur l'encadrement de la notion d'impropriété à destination consécutive à un défaut de performance énergétique* : Constr.-urb. 2015, alerte 80. – J. Sénéchal, *Impact de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique sur le droit de la construction : cap sur la généralisation des bâtiments performants au plan énergétique* : RD imm. 2015, p. 256. – *La transition énergétique, aujourd'hui et maintenant ?* : RD imm. 2015, p. 449. – V. Zalewski, *À propos de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte* : Gaz. Pal. 8 sept. 2015, n° 251, p. 16. – Ch. Le Brun et J.-C. Terrier, *La réhabilitation thermique dans le bâtiment en France* : RD imm. 2015, p. 272. – B. Mallet et F. Gal, *La RT 2012 expliquée aux juristes : une tentative I* : RD imm. 2015, p. 508. – Ph. Malinvaud, *Les normes citoyennes et le droit de la responsabilité. À propos de la RT 2012* : RD imm. 2015, p. 553.

2. Sur cette question, V. J. Sénéchal, *La transition énergétique, aujourd'hui et maintenant ?* : préc. note 1.

problématiques équivalentes, elle suscite des orientations divergentes, exposant les acteurs de la rénovation énergétique à une insécurité juridique que la Cour de cassation ne parvient pas à réduire de manière significative. Dans ces circonstances, il ne paraît pas inutile de rechercher quelques repères intéressants les conditions de la responsabilité des constructeurs qui ont participé à l'installation des éléments d'équipement à vocation énergétique (1) et celle des fabricants ou des fournisseurs qui ont contribué à l'élaboration et à la distribution de produits défectueux (2).

1. Responsabilité et installation des éléments d'équipement à vocation énergétique

6 - En matière de rénovation énergétique, le propriétaire d'un immeuble fait généralement appel à un (ou plusieurs) constructeur(s) au(x)quel(s) il confie, dans le cadre d'un marché de travaux, la mission d'installer un élément d'équipement destiné à l'isolation thermique, au chauffage, à la production d'eau chaude ou à la climatisation. Lorsqu'un préjudice résulte des travaux entrepris, les garanties légales des constructeurs sont les mieux à même de répondre aux attentes du maître de l'ouvrage, dans la mesure où elles permettent, sans que la démonstration d'une faute du constructeur soit nécessaire, d'accéder à la reprise des désordres grâce à la garantie de parfait achèvement ou au versement d'une indemnité, soit au titre de l'assurance obligatoire responsabilité civile décennale, soit au titre d'une éventuelle assurance facultative couvrant la garantie de bon fonctionnement. Cela étant, deux obstacles majeurs imposent parfois au maître de l'ouvrage de se replacer sur le fondement de la responsabilité contractuelle de l'article 1147 du Code civil. Ils proviennent de la qualification des travaux d'adjonction d'éléments d'équipement à vocation énergétique (A) et de celle des dommages qu'ils ont causés (B).

A. - Les difficultés inhérentes à la qualification des travaux

7 - La mise en jeu des garanties légales d'un constructeur est subordonnée à la démonstration de caractères spécifiques aux travaux réalisés. Tandis que le désordre décennal doit résulter de la construction d'un « ouvrage » ou de l'installation d'un « élément d'équipement indissociable » de l'ouvrage, le dommage dont il est demandé réparation au titre de la garantie de bon fonctionnement concerne exclusivement des « éléments d'équipement dissociables » de l'ouvrage. En l'absence d'informations dédiées aux travaux d'adjonction d'éléments d'équipement à un immeuble existant, les tribunaux ont proposé des lectures variables des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, dans la perspective d'une conception globalisée de la responsabilité spécifique des constructeurs.

1° Les variations relatives à la qualification d'ouvrage

8 - L'article 1792 du Code civil réservant son application aux désordres affectant un « ouvrage », seuls les travaux sur existants assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage relèvent de la garantie décennale. L'ampleur technique des travaux réalisés et l'immobilisation de la partie nouvelle de la construction font partie des critères les plus fréquemment utilisés, afin de déterminer si le régime de la responsabilité de plein droit et celui des assurances obligatoires sont susceptibles d'être mis en œuvre.

9 - Sur ces bases, il a été admis que le système de climatisation installé dans un immeuble accueillant un parc des expositions constituait un ouvrage « par sa conception, son ampleur et l'emprunt de ses éléments d'équipement à la construction immo-

bilière »³. Il en a été jugé de même pour « un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant »⁴ ou une pompe à chaleur dont l'installation impliquait des raccordements aérauliques et électriques et un ancrage de l'unité dans la structure de gros-œuvre⁵. En revanche, l'installation d'une climatisation sur un immeuble existant relève du régime de la responsabilité de droit commun, lorsqu'elle n'a pas nécessité de travaux particuliers⁶. Dans la même perspective, la qualification d'ouvrage ne saurait concerner ni une pompe à chaleur dont les éléments ne sont pas incorporés à l'existant mais reposent sur des supports et que leur pose a fait l'objet de travaux techniquement limités⁷, ni un système de chauffage comprenant une pompe à chaleur et un module intérieur central remplaçant une chaudière à gaz, en l'absence d'importants travaux d'adaptation à l'ouvrage existant puisque les canalisations et les radiateurs sont restés en place⁸.

10 - Au premier abord, ces illustrations paraissent attester d'une relative harmonie jurisprudentielle. Elles ne sauraient néanmoins masquer les incohérences induites par une utilisation volatile des critères de l'immobilisation et/ou de l'ampleur technique des travaux. Ainsi, l'article 1792 du Code civil est applicable à une pompe à chaleur dont l'installation ne semble pas avoir nécessité, contrairement à l'affirmation des juges du fond, des travaux de grande ampleur technique, dès lors que cet élément d'équipement est « destiné à constituer le mode de chauffage principal de l'habitation en cause »⁹. Dans cette dernière espèce, le critère de l'ampleur technique des travaux semble *ipso facto* avoir été détourné au profit de celui du rôle, majeur en l'occurrence, joué par les travaux de rénovation énergétique dans le cadre de l'utilisation du bâtiment. En revanche, la pose d'une pompe à chaleur et d'un ballon d'eau chaude avec ensemble hydraulique de raccordement et résistance intégrée a pu ne pas être assimilée à la construction d'un ouvrage, même si l'installation est ancrée au sol par implantation d'une dalle et percement du mur de la maison pour le passage du réseau¹⁰.

2° Les variations relatives à la qualification d'élément d'équipement

11 - Les difficultés inhérentes à la qualification d'ouvrage ou celles relatives à la preuve de l'impropriété à destination¹¹ incitent parfois les demandeurs à se prévaloir de l'existence de travaux d'installation d'un élément d'équipement à vocation énergétique indissociable ou dissociable de l'ouvrage, afin d'accéder plus aisément à la garantie décennale sur le fondement de l'article 1792-2 du Code civil ou à la garantie de bon fonctionnement sur le fondement de l'article 1792-3 du même code.

12 - Plusieurs décisions rendues sur le fondement de ce dernier texte montrent les limites de l'argumentation proposée. Alors que l'article 1792-3 du Code civil ne paraît contenir aucun obstacle à son application aux désordres affectant les éléments d'équipement dissociables adjoints à un ouvrage existant, les tribunaux écartent généralement la garantie de bon fonctionnement au profit de la

3. Cass. 3^e civ., 28 janv. 2009, n° 07-20.891 : *JurisData* n° 2009-046846 ; *Bull. civ.* 2009, III, n° 22 ; *JCP G* 2009, n° 1351 ; *Defrénois* 2010, p. 219, note H. Périnet-Marquet ; *RD imm.* 2009, p. 254, note Ph. Malinvaud ; *RTD civ.* 2009, p. 317, note B. Fages.
4. Cass. 3^e civ., 24 sept. 2014, n° 13-19.615 : *JurisData* n° 2014-022180 ; *RD imm.* 2014, p. 643, note Ph. Malinvaud.
5. CA Dijon, 21 avr. 2015, n° 13/01661 : *JurisData* n° 2015-012960.
6. Cass. 3^e civ., 10 déc. 2003, n° 02-12.215 : *JurisData* n° 2003-021351 ; *Defrénois* 2005, art. 38079, note H. Périnet-Marquet ; *RD imm.* 2004, p. 193, note Ph. Malinvaud.
7. CA Colmar, 17 févr. 2014, n° 14/0128 : *JurisData* n° 2014-002852.
8. CA Douai, 20 mai 2015, n° 14/03878 : *JurisData* n° 2015-017851.
9. CA Angers, 25 juin 2013, n° 12/00943 : *JurisData* n° 2013-015516 ; *Constr. urb.* 2013, comm. 137, note M.-L. Pagès-de Varenne.
10. CA Versailles, 22 juin 2015, n° 13/03542 : *JurisData* n° 2015-017410 ; *Constr. Urb.* 2015, comm. 141, note M.-L. Pagès-de Varenne.
11. Sur cette question, V. *infra* n° 15 à 24.

responsabilité de droit commun. Adoptée par la Cour de cassation à propos de l'isolation extérieure d'un bâtiment¹² ou d'un ascenseur¹³, cette solution a été étendue à des pompes à chaleur installées dans le cadre de travaux de rénovation énergétique¹⁴.

13 - Cette orientation majoritaire pourrait s'expliquer par une conception uniforme des garanties légales des constructeurs, excluant la garantie décennale, la garantie de bon fonctionnement et la garantie de parfait achèvement, lorsque les travaux réalisés ne s'inscrivent pas dans le cadre de la réalisation d'un ouvrage. Il convient toutefois de limiter la portée de cette analyse, car une décision a récemment privilégié une lecture exégétique de l'article 1792-3 du Code civil, en condamnant un constructeur au seul motif que les désordres affectaient une pompe à chaleur dissociable de l'ouvrage existant¹⁵.

14 - En définitive, les variations jurisprudentielles relatives à la qualification de l'installation d'éléments d'équipement adjoints à un immeuble existant, laissent persister des zones d'ombre concernant le régime de responsabilité applicable en cas de dommages dénoncés à l'issue de travaux de rénovation énergétique. Ces incertitudes sont regrettables, car elles ne permettent pas de déterminer clairement le fondement et parfois l'utilité même d'une action dirigée contre le constructeur qui a participé à l'installation du système de chauffage ou de climatisation défaillant¹⁶. Dans ces circonstances, une harmonisation des critères de qualification des travaux d'adjonction paraît indispensable. Sur le terrain de la garantie décennale, elle devra s'accompagner de précisions relatives à la définition de l'impropriété à destination « en matière de performance énergétique ».

B. - Les difficultés inhérentes à la qualification des préjudices

15 - Tout préjudice induit par des travaux de rénovation énergétique assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage ne saurait donner lieu à la mise en jeu de la garantie décennale des constructeurs intervenus sur la partie du bâtiment concerné. La gravité du dommage, aussi difficile à apprécier soit-elle, est une condition supplémentaire posée par l'article 1792 du Code civil et encadrée par le nouvel article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 relative à la « transition énergétique pour la croissance verte ».

1° L'abandon de la conception extensive de l'impropriété à destination

16 - Avant la loi n° 2015-718 du 17 août 2015, seul l'article 1792 du Code civil dont les dispositions sont reproduites à l'article L. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation, faisait expressément référence à l'impropriété à destination, érigée en condition de mise en jeu de la garantie décennale des constructeurs au même titre que l'atteinte à la solidité de l'ouvrage. En l'absence de définition légale, les juridictions utilisaient la liberté qui leur était offerte afin d'adapter leur appréciation au contexte, sous le contrôle plus ou moins conciliant de la Cour de cassation. Dans le cadre ainsi posé, une conception empirique de l'impropriété à destination a émergé, dont les implications ont été parfois à juste titre discutées.

17 - Le contentieux de la réparation des préjudices consécutifs aux travaux de rénovation énergétique a largement cristallisé les interrogations portant sur les risques de dévoiement de la notion d'impropriété à destination. Les critiques sont principalement nées du constat qu'un simple préjudice financier, exclusif de tout désordre matériel affectant la construction, suffirait à caractériser une impropriété à destination de l'ouvrage. Ce préjudice a été établi dès lors que les performances énergétiques promises par le constructeur n'étaient pas atteintes et que partant, les économies attendues par le maître de l'ouvrage n'étaient pas réalisées¹⁷. En dernier lieu, la Cour de cassation a reproché à une cour d'appel qui avait écarté la responsabilité décennale au motif que les dommages dénoncés étaient seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort, de ne pas avoir recherché « si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique, ne rendaient pas la maison impropre à sa destination »¹⁸.

18 - Une conception aussi extensive de l'impropriété à destination allait à l'encontre de l'esprit de la loi Spinetta n° 78-12 du 4 janvier 1978, dont l'ambition exclusive était de faciliter l'accès à la réparation des désordres matériels mettant en péril la pérennité de l'ouvrage ou empêchant son utilisation normale. Il est probable que la politique jurisprudentielle très audacieuse récemment mise en œuvre par la Haute juridiction n'a pas été étrangère à la volonté nouvelle du législateur d'encadrer l'utilisation de l'impropriété à destination « en matière de performance énergétique ».

2° L'avènement d'une conception restrictive de l'impropriété à destination

19 - L'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation est particulièrement innovant, dans la mesure où le législateur dessine les contours de la notion d'impropriété à destination de l'ouvrage. Pour autant, les dispositions nouvelles ne dissipent pas toutes les interrogations¹⁹.

20 - La première concerne les frontières du texte, applicable « en matière de performance énergétique » sans que l'on sache exactement si l'article L. 111-13-1 porte exclusivement sur les travaux à vocation spécifiquement énergétique ou si son champ d'application doit être étendu à tous types d'intervention ayant mis en péril la performance énergétique de l'immeuble existant, telle que par exemple, la réalisation d'une couverture ayant compromis l'isolation thermique de l'ouvrage et ainsi contribué à un défaut de performance constitutif d'une impropriété à destination.

21 - Seule la condition relative au siège du dommage paraît échapper à l'incertitude. L'exigence d'un désordre affectant la construction ne fait guère de doute, dès lors que doit être établie l'existence de « dommages résultant d'un défaut (c'est nous qui soulignons) 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 ». Il en résulte qu'à contrario des solutions adoptées sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, une

12. Cass. 3^e civ., 18 janv. 2006, n° 04-17.888 : *JurisData* n° 2006-031691 ; *RD imm.* 2006, p. 134, note Ph. Malinvaud.

13. Cass. 3^e civ., 21 juin 2011, n° 10-23.932.

14. *CA Aix-en-Provence*, 7 mars 2013, n° 12/04606 : *JurisData* n° 2013-003965. – *CA Caen*, 29 avr. 2014, n° 12/00357 : *JurisData* n° 2014-009521. – *CA Lyon*, 20 mai 2014, n° 12/08888 : *JurisData* n° 2014-019070.

15. *CA Colmar*, 5 oct. 2015, n° 14/02573 : *JurisData* n° 2015-022374 ; *Constr.-urb.* 2015, comm. 158, note M.-L. Pagès de Varenne.

16. L'absence d'assurance de la responsabilité de droit commun du constructeur n'incitera guère à l'exercice d'une action contre le constructeur qui a réalisé les travaux de rénovation énergétique non constitutifs de travaux de construction d'un « ouvrage » au sens de l'article 1792 du Code civil.

17. Cass. 3^e civ., 27 sept. 2000, n° 98-11.986 (chauffage solaire). – *CA Agen*, 2 nov. 2011, n° 10/01892 : *JurisData* n° 2011-033246 (plancher chauffant). – *CA Bordeaux*, 10 févr. 2011 (pompe à chaleur). Dans ces espèces, seul un défaut de rendement exclusif de tout désordre matériel était en cause (un système de chauffage électrique préexistant aux travaux de rénovation énergétique prenait le relais en cas d'insuffisance de l'installation nouvelle). – *Contra Cass.* 3^e civ., 10 janv. 2012, n° 11-11.172.

18. Cass. 3^e civ., 8 oct. 2013, n° 12-25.370 : *RD imm.* 2014, note Ph. Malinvaud.

19. Sur l'analyse des dispositions de l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation, V. G. Durand-Pasquier, *Premières réflexions rapides sur l'encadrement de la notion d'impropriété à destination consécutive à un défaut de performance énergétique* : préc. note 1. – J. Sénéchal, *La transition énergétique, aujourd'hui et demain* ? : préc. note 1. – Ph. Malinvaud, *Les normes citoyennes et le droit de la responsabilité. À propos de la RT 2012* : préc. note 1. – Sur l'analyse des travaux parlementaires, V. déjà Ph. Malinvaud, *La RT 2012 et l'impropriété à destination* (C. civ., art. 1792). À propos des amendements à la loi sur la transition énergétique : *RD imm.* 2014, p. 603.

absence de rendement exclusive de tout désordre matériel ne saurait caractériser une impropreté à destination²⁰.

22 - La condition relative à l'ampleur du préjudice est plus difficilement identifiable. En subordonnant la mise en jeu de la garantie décennale à « une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant », le législateur laisse aux tribunaux le soin de fixer des seuils au-delà desquels la surconsommation et le coût exorbitant seront établis. Au moment de se livrer à une indispensable interprétation, les juges ne manqueront pas d'observer que la formule utilisée à l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation révèle une conception restrictive qui renvoie non à la performance énergétique convenue entre les parties, mais à une destination normalement attendue. Autrement dit, si l'économie d'énergie spécifiée dans le contrat n'est pas réalisée, l'impropreté à destination ne sera pas nécessairement constatée. Encore faudra-t-il observer que la surconsommation dénoncée engendre une utilisation de l'ouvrage à un coût manifestement et objectivement excessif.

23 - Une dernière condition procède de la philosophie de l'ensemble des textes relatifs à la transition énergétique²¹. Destinée à préserver l'environnement, la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 exige du propriétaire de l'ouvrage qu'il participe à une œuvre collective. Cette contrainte se manifeste par la prise en compte des « conditions d'entretien et d'usage jugées appropriées ». Sur le terrain de la charge de la preuve, les repères s'en trouvent considérablement modifiés. En effet, il paraît incomber au demandeur de démontrer qu'il a correctement entretenu et utilisé son bien, alors que la présomption de responsabilité pesant sur le constructeur en vertu de l'article 1792 du Code civil aurait dû conduire à considérer le comportement de celui qui se prétend victime au seul prisme de la cause étrangère exonératoire, c'est-à-dire une fois l'impropreté à destination établie. Le propriétaire de l'ouvrage se consolera peut-être en constatant tout le profit qu'il pourra, dans ce contexte, tirer du carnet numérique d'entretien que l'article L. 111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation lui impose de compléter²²...

24 - Quoi qu'il en soit, l'encadrement de la notion d'impropreté à destination est bien loin de satisfaire l'objectif initialement poursuivi par le législateur de « protection des consommateurs ». En réalité, les constructeurs et leurs assureurs responsabilité civile décennale sont les principaux bénéficiaires des dispositions de l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont la portée est encore loin d'être précisément évaluée.

25 - Soumis à un sort incertain en raison des approximations de la politique législative et jurisprudentielle dédiée aux garanties légales des constructeurs, les propriétaires victimes de préjudices résultant d'une opération de rénovation énergétique ont tout intérêt à rechercher la responsabilité de l'ensemble des acteurs qui ont participé à la fabrication et à la distribution des éléments d'équipement défectueux.

2. Responsabilité et fourniture des éléments d'équipement à vocation énergétique

26 - En présence de dommages résultant du défaut d'un élément d'équipement, le maître de l'ouvrage peut accompagner l'action en réparation dirigée contre les constructeurs, d'une action exercée contre un fournisseur ou un fabricant. De son côté, le constructeur assigné par le propriétaire du bâtiment rénové dispose d'un recours contre l'ensemble des acteurs qui ont participé à la fabrication ou à la distribution de l'élément d'équipement défectueux. Dans les deux cas de figure, le droit positif propose deux régimes spéciaux de responsabilité dont le champ d'application est limité (A), si bien que les demandeurs n'ont souvent d'autre choix que de se placer sur le terrain des articles 1641 et suivants du Code civil et d'apporter la preuve d'un vice caché (B).

A. - Le rôle limité des régimes spéciaux de responsabilité

27 - Les limites du domaine de la responsabilité du fabricant d'EPERS et la rigueur des conditions de la responsabilité du fait des produits défectueux, privent fréquemment le maître de l'ouvrage ou les constructeurs, de l'accès à ces régimes de réparation qui présentent l'intérêt de ne pas contraindre le demandeur à apporter la preuve d'une faute du fabricant ou du fournisseur de l'élément d'équipement affecté d'un vice.

1° Le champ restreint de la responsabilité du fabricant d'EPERS

28 - En consacrant un mécanisme de solidarité qui fait peser la charge d'une responsabilité de plein droit sur les fabricants et les fournisseurs de certains éléments de construction, l'article 1792-4 du Code civil a pour objectif de faciliter la tâche du propriétaire de l'ouvrage en le dispensant de la preuve des conditions de la garantie des vices cachés²³. Si la responsabilité solidaire n'est pas subordonnée à l'existence d'un lien contractuel entre le maître de l'ouvrage et le fournisseur ou le fabricant²⁴, d'autres exigences posées par le texte limitent considérablement son champ d'application.

29 - D'une part, la solidarité légale implique la mise en jeu simultanée de la garantie décennale ou de la garantie de bon fonctionnement d'un constructeur. Dès lors, la qualification d'ouvrage des travaux de rénovation énergétique constitue un préalable indispensable²⁵. En outre, si aucun contrat de louage d'ouvrage n'a été conclu et si le propriétaire de l'immeuble a lui-même procédé à l'installation de l'élément défectueux, l'action exercée sur le fondement de l'article 1792-4 du Code civil est nécessairement vouée à l'échec²⁶. Enfin, le principe de l'incompatibilité des qualités de victime et de responsable prive le constructeur assigné sur le fondement des articles 1792, 1792-2 ou 1792-3 du Code civil au motif qu'il a installé un système de chauffage, de climatisation ou d'isolation thermique défectueux, du bénéfice des dispositions de l'article 1792-4 contre un fournisseur ou un fabricant.

20. Sur les solutions adoptées antérieurement à la loi n° 2015-718 du 17 août 2015, V. *supra* n° 17.

21. Sur cette question, V. Ph. Malinvaud, *Les normes citoyennes et le droit de la responsabilité* : préc. note 1.

22. Ce carnet, obligatoire (sauf exception) pour les logements qui feront l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025, contient « l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété ».

23. Sur cette question, V. *infra*, n° 42 à 44.

24. Le maître de l'ouvrage peut se prévaloir des dispositions de l'article 1792-4 du Code civil, même lorsque le contrat de fourniture a été conclu par un locataire d'ouvrage. En ce sens, V. CAA Paris, 9 juill. 2009, n° 08PA02756, Sté INEO EHDIF : RDI 2009, p. 601, note B. Delaunay. - CAA Nantes, 9 mai 2014, n° 13NT02179 : JurisData n° 2014-013537 ; Contrats marchés publ. 2014, comm. 193, note J. Devillers.

25. Sur les difficultés relatives à la qualification d'ouvrage des opérations de rénovation énergétique, V. *supra* n° 8 à 10.

26. Cass. 3^e civ., 13 nov. 2003, n° 02-15.367 : JurisData n° 2003-020909 ; Bull. civ. 2003, III, n° 192 ; Resp. civ. et assur. 2004, comm. 41 ; Contrats, conc., consom. 2004, comm. 21 ; Defrénois 2004, p. 450, note H. Périnet-Marquet ; RD imm. 2004, p. 129, note Ph. Malinvaud.

30 - D'autre part, la responsabilité solidaire ne concerne pas tous les éléments d'équipement. Le législateur désigne exclusivement ceux qui « sont conçus et produits pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance ». Suscitant des interrogations dès l'origine, la notion EPERS a d'abord fait l'objet d'une conception très restrictive intégrant uniquement les matériaux, composants ou éléments d'équipement spécialement fabriqués pour la construction envisagée. Sur ces bases, constituait un EPERS, « une pompe à chaleur conçue pour être mise en service sans subir de transformation, selon les prescriptions du fabricant et destinée à assurer, selon les performances définies par ce fabricant, la fonction précise de générateur de chaleur, même si l'adjonction possible d'une autre source de chaleur nécessitait un dispositif de sécurité supplémentaire »²⁷. Une solution identique a été adoptée à propos d'un plancher chauffant, « les éléments entrant dans la composition du système dalle polystyrène et canalisations (n'étant) pas des matériaux indifférenciés, mais un assemblage élaboré (...) »²⁸. Par la suite, l'assemblée plénière de la Cour de cassation a proposé une orientation plus souple, selon laquelle la fabrication en série et la vente sur catalogue de panneaux d'isolation thermique ne constituent pas des obstacles insurmontables à l'application de l'article 1792-4 du Code civil, dès lors que les panneaux concernés ont été adaptés aux exigences particulières du chantier²⁹. Cela étant, en matière de rénovation énergétique, l'accès à la responsabilité solidaire restera vraisemblablement limité. En effet, les éléments d'équipement utilisés (pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, panneaux d'isolation thermique...), qui sont désormais fabriqués en série et vendus sur catalogue, font rarement l'objet d'une adaptation propre à la construction affectée de désordres. Il a d'ailleurs déjà été jugé que des panneaux d'isolation n'ayant fait l'objet d'aucune étude spécifique sur leur capacité d'isolation, ni de commande particulière relative à leur dimensionnement, ne relèvent pas de l'article 1792-4 du Code civil³⁰. Cette solution a été étendue à des compresseurs et condensats fournis à l'occasion de l'installation d'un système de climatisation réversible³¹.

2° L'efficacité relative de la responsabilité du fait des produits défectueux

31 - L'article 1386-1 du Code civil dispose que « le producteur est responsable du dommage causé par un défaut de son produit, qu'il soit ou non lié par un contrat avec sa victime » et l'article 1386-3 intègre dans la catégorie des produits « tout bien meuble, même s'il est incorporé dans un immeuble (...) ». À première lecture, le domaine de la responsabilité du fait des produits défectueux est extrêmement large et susceptible de recouvrir l'action en réparation des dommages causés par les matériaux ou les éléments d'équipement utilisés pour la rénovation énergétique d'un bâtiment.

32 - Il convient toutefois de tenir compte des conditions énumérées aux articles 1386-2 et 1386-4, alinéa 1^{er}, du Code civil. La

responsabilité du producteur est subordonnée à la démonstration de ce qu'un produit qui « n'offre pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre », a occasionné une « atteinte à la personne » ou une « atteinte à un bien autre que le produit lui-même ». À suivre ces dispositions légales, la défectuosité d'un élément d'équipement à vocation énergétique sera indubitablement établie si un danger excessif procède d'un défaut interne de fabrication ou de conception du produit et la responsabilité du producteur engagée dans la seule mesure où le dommage qui en résulte, affecte une personne ou l'immeuble rénové. Appliqué à une partie du contentieux actuel intéressant certaines installations photovoltaïques, ces principes permettent de concevoir la responsabilité du producteur de panneaux défectueux et de leur composante, lorsque le boîtier qui les équipe, affecté d'un vice, s'est enflammé et a enflammé le bâtiment sur la toiture duquel ils sont posés. Une réparation paraît également envisageable sur la base du mécanisme de la responsabilité préventive. En raisonnant par analogie avec la politique jurisprudentielle proposée sur le terrain de la garantie décennale dans le cadre du contentieux des désordres futurs, lorsqu'un rapport d'expertise conclut à l'inévitabilité de la réalisation d'un dommage causé par le défaut affectant le boîtier intégré aux panneaux photovoltaïques et mettant en péril la sécurité des personnes ou la solidité de l'ouvrage, l'existence d'un risque certain d'incendie pourrait suffire à attester de la réunion des conditions requises par les articles 1386-2 et 1386-4, alinéa 1^{er}, du Code civil³².

33 - Par ailleurs, l'article 1386-7, alinéa 1^{er}, du Code civil réserve la mise en jeu de la responsabilité du vendeur ou de tout autre fournisseur, à la seule hypothèse dans laquelle « le producteur ne peut être identifié »³³. Lorsque l'identité du fabricant du produit ou de l'une de ses composantes est connue, les articles 1386-1 et 1386-7, alinéa 1^{er}, imposent de rechercher sa responsabilité de manière exclusive³⁴. Les maîtres de l'ouvrage et les constructeurs assignés en réparation en raison de leur participation à l'opération de rénovation énergétique seront ainsi privés de la possibilité d'agir ou d'exercer un recours contre le fournisseur des éléments d'équipement sur le fondement du droit spécial de la responsabilité du fait des produits défectueux, si le fabricant de l'élément d'équipement ou de l'une de ses composantes est identifié conformément aux dispositions de l'article 1386-6, alinéa 1^{er}, du Code civil³⁵. Seule la responsabilité de ce dernier pourra être efficacement recherchée.

34 - En outre, quelle que soit la qualité du défendeur, l'action en réparation devra être exercée dans un délai de trois ans à compter « de la date à laquelle le demandeur a eu ou aurait dû avoir connaissance du dommage, du défaut et de l'identité du producteur » (C. civ., art. 1386-17). En l'absence de précision apportée par les dispositions légales, la connaissance de l'identité du fournisseur devrait se substituer à celle du « producteur », lorsque les conditions de l'article 1386-7, alinéa 1^{er}, du Code civil sont réunies. Dans la mesure où le délai triennal est un véritable délai de prescription, son interruption ou sa suspension sont envisageables, notamment en cas de référé expertise, sur le double fonde-

27. Cass. 3^e civ., 20 janv. 1993, n° 90-21.224 : *JurisData* n° 1993-000075 ; *Bull. civ.* 1993, III, n° 4 ; *RGAT* 1993, p. 320, note H. Périnet-Marquet ; *RD imm.* 1993, p. 231, note Ph. Malinvaud.

28. Cass. 3^e civ., 25 juin 1997, n° 95-18.234 : *JurisData* n° 1997-002992 ; *Bull. civ.* 1997, III, n° 150 ; *Resp. civ. et assur.* 1997, comm. 303.

29. Cass. ass. plén., 26 janv. 2007, n° 06-12.165 : *JurisData* n° 2007-037146 ; *Constr.-urb.* 2007, comm. 54, note M.-L. Pagès-de Varenne ; *JCP G* 2007, II, 10116, concl. Guérin ; *Defrénois* 2007, p. 71, note H. Périnet-Marquet. – A propos de cette décision, V. G. Courtieu, *Les EPERS, questions d'espèce* : *Resp. civ. et assur.* 2007, étude 7. – Ph. Malinvaud, *Coup d'éclat ou coup de grâce pour les EPERS ?* : *D.* 2007, p. 166. – Dans le même sens, V. Cass. 3^e civ., 25 avr. 2007 (8 arrêts), n° 05-20585, n° 05-20457, n° 05-20456, n° 05-20586, n° 05-17838, n° 05-20459, n° 05-20455, n° 05-21142, n° 05-20458, n° 05-17839, n° 05-20587 : *RD imm.* 2007, p. 284, note Ph. Malinvaud.

30. Cass. 3^e civ., 27 févr. 2008, n° 07-11.280 : *Resp. civ. et assur.* 2007, comm. 142. – Cass. 3^e civ., 7 janv. 2016, n° 14-17.033 et 14-17.669 : *JurisData* n° 2016-000061 ; *Constr.-Urb.* 2016, comm. 25, note M.-L. Pagès-de Varenne.

31. Cass. 3^e civ., 5 juill. 2011, n° 10-19.928 : *JurisData* n° 2011-013775 ; *Constr.-Urb.* 2011, comm. 146, note M.-L. Pagès-de Varenne.

32. Selon une jurisprudence constante, l'existence d'un risque certain mettant en péril la solidité de l'ouvrage et la sécurité de ses occupants, suffit à justifier la mise en jeu de la garantie décennale, quand bien même il est impossible d'affirmer que le risque dont la réalisation est inéluctable, se concrétisera avant expiration d'un délai de dix ans suivant la réception des travaux. En ce sens, V. Cass. 3^e civ., 12 sept. 2012, n° 11-16.943 : *JurisData* n° 2012-020105 ; *Constr.-Urb.* 2012, comm. 162, note M.-L. Pagès-de Varenne ; *RD imm.* 2012, p. 569, note Ph. Malinvaud. – Cass. 3^e civ., 11 mai 2011, n° 10-11.713 : *JurisData* n° 2011-008444 ; *RD imm.* 2011, p. 405, note Ph. Malinvaud.

33. CA Aix-en-Provence, 4 juill. 2012, n° 10/22594 : *JurisData* n° 2012-020195.

34. Cass. 1^{re} civ., 4 juin 2014, n° 12-29.848 : *JurisData* n° 2014-012621. – CA Pau, 11 oct. 2011, n° 11/4603 : *JurisData* n° 2011-026578.

35. Selon l'article 1386-6, alinéa 1^{er}, du Code civil, « Est producteur, lorsqu'il agit à titre professionnel, le fabricant d'un produit fini, le producteur d'une matière première, le fabricant d'une partie composante ».

ment des articles 2241 et 2239 du Code civil³⁶. Toutefois, le délai de trois ans est « enfoncé » dans une période de dix ans courant à compter de la date de « mise en circulation du produit », au terme de laquelle la responsabilité du « producteur » (et donc vraisemblablement celle du fournisseur en l'absence d'identification du fabricant du produit ou de l'une de ses composantes) est éteinte (C. civ., art. 1386-16). Autrement dit, en cas de rénovation énergétique, la recevabilité de l'action serait subordonnée au constat de la survenance d'une atteinte ou d'un risque certain d'atteinte à une personne ou au bâtiment avant expiration d'un délai de dix ans suivant la date à laquelle le producteur s'est volontairement dessaisi du produit (C. civ., art. 1386-5)³⁷.

35 - Enfin, le législateur n'a pas répondu à toutes les questions relatives aux recours exercés dans le cadre du régime de la responsabilité du fait des produits défectueux. Il n'existe aucun obstacle apparent au recours du constructeur subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage qu'il a indemnisé³⁸. Seul le point de départ du délai de prescription pourrait différer de celui applicable en cas d'action exercée par le propriétaire du bâtiment rénové. En effet, il résulte de l'adage *actioni non natae non praescribitur* repris à l'article 2233 du Code civil, que la prescription ne saurait courir contre un droit simplement éventuel. Sur ces bases, il a été admis que des droits éventuels ne peuvent s'éteindre par prescription qu'à compter du moment où ils deviennent définitifs³⁹. Dans cette perspective, le délai triennal commencerait à courir depuis la date à laquelle une assignation a été délivrée par le propriétaire de l'immeuble au constructeur qui a participé à l'installation de l'élément d'équipement à vocation énergétique⁴⁰. Quant au recours du fournisseur, l'article 1792-7, alinéa 2, du Code civil le soumet « aux mêmes règles que la demande émanant de la victime directe du défaut. Toutefois, il doit agir dans l'année suivant la date de sa citation en justice ». Si à l'inverse du maître de l'ouvrage ou du constructeur qui a procédé à la rénovation énergétique, le vendeur dont la responsabilité est recherchée connaît l'identité du fabricant de l'élément d'équipement défectueux ou de l'une de ses composantes, il a donc la faculté de se prévaloir du régime spécial des articles 1386-1 et suivants du Code civil dans un délai d'un an suivant la date de l'assignation qui lui a été délivrée.

36 - Lorsque la voie de la responsabilité du fabricant d'EPERS ou celle de la responsabilité du fait des produits défectueux est, quel qu'en soit le motif, fermée au propriétaire du bâtiment, au constructeur chargé de la rénovation énergétique et au fournisseur des éléments d'équipement défectueux, seule une action en garantie des vices cachés paraît envisageable.

B. - Les incertitudes relatives à la garantie des vices cachés

37 - Selon l'article 1386-18, alinéa 1^{er}, du Code civil, les dispositions relatives à la responsabilité du fait des produits défectueux « ne portent pas atteinte aux droits dont la victime d'un dommage peut se prévaloir au titre du droit de la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle ou au titre d'un régime spécial de responsabilité ». En apparence, le législateur offre donc une grande liberté aux différents acteurs de la rénovation énergétique, qui paraissent bénéficier d'une option entre différents systèmes de responsabilité,

pourvu que leurs conditions d'application soient réunies. L'interprétation jurisprudentielle du texte livre une lecture plus rigide, qui conduit à écarter la responsabilité de droit commun et ne facilite pas d'évidence l'accès à la garantie des vices cachés, dont le régime contraignant complique encore la tâche du demandeur.

1° Un champ d'application mal défini

38 - Après que la Cour de justice des Communautés européennes eut considéré que l'article 1386-18, alinéa 1^{er}, du Code civil ne pouvait être interprété comme laissant la possibilité aux États membres de maintenir un régime général de responsabilité du fait des produits défectueux distinct de celui mis en place par la directive 85/374/CEE du 25 juillet 1985, dont la loi n° 98-389 du 19 mai 1998 a assuré la transposition dans les articles 1386-1 et suivants du Code civil⁴¹, la Cour de cassation a affirmé que « le régime de la responsabilité du fait des produits défectueux exclut l'application d'autres régimes de responsabilité contractuelle ou extracontractuelle de droit commun fondés sur le défaut du produit qui n'offre pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre, à l'exception de la responsabilité pour faute et de la garantie des vices cachés »⁴².

39 - À suivre cette orientation jurisprudentielle, le moyen tiré du manquement à une obligation autonome de sécurité deviendrait inopérant pour justifier la responsabilité contractuelle de droit commun d'un fabricant ou d'un fournisseur, dès lors qu'un produit défectueux est à l'origine du dommage dont il est demandé réparation⁴³. Dans ces conditions, les demandes d'une victime dirigées contre un vendeur de panneaux photovoltaïques ne peuvent que difficilement prospérer sur le terrain de la responsabilité de l'article 1147 du Code civil⁴⁴. Seule la démonstration improbable d'une faute distincte de celle justifiant l'application des articles 1386-1 et suivants du Code civil, permettrait d'envisager le succès d'une action du maître de l'ouvrage ou d'un recours des constructeurs.

40 - En définitive, l'option la plus efficace offerte au demandeur reste la garantie des vices cachés. Une doctrine autorisée plaide d'ailleurs en faveur de l'application des articles 1641 et suivants du Code civil, au motif que l'article 1645 consacre la réparation de tous les dommages causés par un vice caché, qu'un vendeur professionnel est présumé connaître⁴⁵. Dans cette perspective, un arrêt a suggéré l'efficacité d'une action qui aurait pu être exercée

36. À suivre les dispositions des deux textes, un nouveau délai de trois ans devrait recommencer à courir au jour de l'ordonnance désignant l'expert, dont le point de départ serait reporté au jour du dépôt du rapport d'expertise.

37. Sur la notion de mise en circulation du produit, V. CJC 9 févr. 2006, aff. C-127-04 : JCP G 2006, I, 166, note Ph. Stoffel-Munck ; RTD civ. 2006, p. 331, note P. Jourdain.

38. Sur cette question, V. supra n° 33.

39. Cass. req., 6 janv. 1869 : DP 1869, I, p. 224 : l'action en paiement du solde d'un compte ne se prescrit qu'à partir du jour où ce compte a été arrêté et soldé.

40. En l'occurrence, il s'agit d'étendre à la responsabilité du fait des produits défectueux, la politique jurisprudentielle depuis longtemps mise en œuvre sur le terrain de la garantie des vices cachés, en cas de recours du constructeur contre un fournisseur ou un fabricant. Sur cette question, V. infra n° 43.

41. « Si la référence, à l'article 13 de la directive, aux droits dont la victime d'un dommage peut se prévaloir au titre de la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle doit être interprétée en ce sens que le régime mis en place par ladite directive (...) n'exclut pas l'application d'autres régimes de responsabilité contractuelle ou extracontractuelle reposant sur des fondements différents, tels que la garantie des vices cachés ou la faute (...), pour autant ce texte « ne saurait être interprété comme laissant aux États membres la possibilité de maintenir un régime général de responsabilité du fait des produits défectueux différent de celui prévu par la directive » : CJC, 25 avr. 2002, aff. C-183/00 : Contrats, conc. consom. 2002, comm. 117, note Raymond ; D. 2002, jurispr. p. 2462, note Ch. Larroumet ; RTD civ. 2002, p. 523, note P. Jourdain.

42. Cass. com., 26 mai 2010, n° 08-18.545 : JurisData n° 2010-007170 ; RDC 2010, p. 1262, note S. Carval.

43. Pour des décisions ayant admis la responsabilité contractuelle de droit commun fondée sur un défaut de sécurité du produit alors que la directive 85/374/CEE du 25 juillet 1985 tardait à être transposée, V. Cass., 1^{re} civ., 11 juin 1991, n° 89-12.748 : JurisData n° 1991-002810 ; Bull. civ. 1991, I, n° 201 ; JCP G 1992, I, 3572, note G. Viney ; D. 1993, somm. p. 241, note O. Tournafond ; RTD civ. 1992, p. 114, note P. Jourdain. — Cass. 1^{re} civ., 27 janv. 1993, n° 90-19.777 : JurisData n° 1993-000095 ; D. 1994, somm. p. 238, note O. Tournafond. — Cass. 1^{re} civ., 17 janv. 1995, n° 93-13.075 : JurisData n° 1995-000181 ; D. 1995, jurispr. p. 350, note P. Jourdain. — Cass. 1^{re} civ., 28 avr. 1998, n° 96-20.421 : JurisData n° 1998-001858 ; JCP G 1998, II, 10088, rapport P. Sargos ; RTD civ. 1998, p. 684, note P. Jourdain.

44. CA Aix-en-Provence, 9 mai 2012, n° 11/00446 : JurisData n° 2012-010479.

45. J.-S. Borghetti, note ss Cass. 1^{re} civ., 15 mai 2007, n° 06-12.106 : JurisData n° 2007-037038 et Cass. 1^{re} civ., 15 mai 2007, n° 05-10.234 : JurisData n° 2007-038868 ; RDC 2007, p. 1147. — L. Leveneur, note ss Cass. 1^{re} civ., 15 mai 2007, n° 05-17.947 : JurisData n° 2007-038867 ; Contrats, conc. consom. 2007, comm. 233 et note ss Cass. 1^{re} civ., 26 mai 2010, n° 08-18.545 : JurisData n° 2010-007167 ; Contrats, conc. consom. 2010,

contre un vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés, dans une espèce où la victime demandait réparation des préjudices subis à la suite d'un incendie causé par le défaut d'un lave-linge⁴⁶. Certaines juridictions du fond restent cependant réfractaires à la mise en jeu de la garantie des vices cachés. Un acquéreur tombé d'un escabeau a ainsi été débouté de son action fondée sur les articles 1641 et suivants du Code civil, au motif que l'article 1792-7 du même code énonce que la responsabilité du vendeur ne peut être recherchée qu'en l'absence d'identification du fabricant⁴⁷.

41 - Pourtant, il n'est pas inconcevable de considérer, en faveur d'une demande formée au titre de la garantie des vices cachés, que l'aptitude d'une chose à son usage normal implique qu'elle ne soit pas affectée d'un défaut de sécurité susceptible de causer des dommages à l'acquéreur lui-même ou à un bien lui appartenant. Sur ces bases, le propriétaire d'un ouvrage, les constructeurs subrogés dans ses droits ou le fournisseur sollicité sur le fondement des articles 1386-1 et suivants du Code civil en l'absence d'identification du fabricant, pourraient faire valoir que les préjudices subis par un bâtiment à la suite de travaux de rénovation énergétique caractérisent une impropriété des éléments d'équipement installés à leur usage normal justifiant une réparation sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil⁴⁸.

2° Des conditions d'application rigoureuses

42 - L'admission du principe de l'applicabilité des articles 1641 et suivants du Code civil ne suffirait pas à éliminer tous les obstacles encombrant le parcours du demandeur. Certes l'absence de contrat entre le propriétaire de l'ouvrage et le fournisseur ou le fabricant de l'élément d'équipement à vocation énergétique défailant n'empêche pas l'exercice de l'action, dans la mesure où « le maître de l'ouvrage, comme le sous-acquéreur, jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur »⁴⁹. En vertu de ce principe qui intéresse toutes les chaînes de contrats homogènes ou hétérogènes pourvu qu'elles soient translatives de propriété, le propriétaire d'un bâtiment a la faculté de solliciter le vendeur ou le producteur de panneaux d'isolation thermique, de panneaux photovoltaïques, de pompes à chaleur ou d'installation de géothermie, sans qu'une éventuelle clause de non-garantie des vices cachés puisse valablement être opposée, à moins que le demandeur soit un professionnel de même spécialité que le défendeur⁵⁰. Cela étant, la recevabilité de l'action est subordonnée au respect d'un délai de deux ans courant « à compter de la découverte du vice », fixée au jour de la notification du rapport d'expertise (C. civ., art. 1648, al. 1)⁵¹. La brièveté du délai est ainsi, dans une certaine mesure, compensée par le choix d'un point de départ qui préserve les intérêts du demandeur.

43 - L'applicabilité des articles 1641 et suivants du Code civil autoriserait également les constructeurs qui ont participé à l'opération de rénovation énergétique à exercer un recours en garantie des vices cachés contre le fournisseur ou le fabricant, que leur responsabilité soit recherchée par le propriétaire de l'ouvrage sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil ou sur le fondement de l'article 1147 du Code civil à défaut de réunion des conditions de mise en jeu de la garantie décennale ou de la garantie de bon fonctionnement. Cette faculté serait également offerte au fournisseur contre le producteur du produit ou de l'une de ses composantes, dans l'hypothèse où une action a été dirigée contre lui par le propriétaire du bâtiment ou les acteurs du chantier de rénovation. Une jurisprudence constante fait toutefois peser sur les acquéreurs professionnels une présomption simple de connaissance des vices, qui constituerait un obstacle au succès de l'action des locataires d'ouvrage quand ils ont eux-mêmes acheté l'élément d'équipement à vocation énergétique défailant ou au succès du recours de son fournisseur⁵². Par le passé, cette présomption était renversée lorsque la découverte du caractère indécélable du vice impliquait la destruction du produit vendu⁵³. Mais plus récemment, la Cour de cassation a semblé limiter les possibilités de contester la présomption, en affirmant que « qu'aux yeux d'un acquéreur professionnel, tout défaut est présumé décelable »⁵⁴. En outre, le délai biennal de l'article 1648, alinéa 1^{er}, du Code civil est applicable. Son point de départ est fixé au jour de la délivrance de l'assignation au constructeur ou au fournisseur, car le défaut affectant l'élément d'équipement est censé s'être révélé à l'auteur du recours à cette date. La Cour de cassation contrôle avec fermeté l'application de ce principe, vraisemblablement fondé sur l'adage *actio non natae non praescribitur* selon lequel la prescription ne saurait courir tant qu'un droit est simplement éventuel⁵⁵.

44 - Cela étant, la question reste posée de l'existence d'un délai butoir à l'expiration duquel le demandeur, qu'il soit fournisseur, constructeur ou propriétaire de l'ouvrage, serait privé de la possibilité d'agir. Sous l'empire des dispositions antérieures à la réforme de la prescription civile, la Cour de cassation a proposé une application combinée des articles 1648, alinéa 1^{er}, du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce, en considérant que le délai de la garantie des vices cachés ne pouvait être utilement invoqué qu'à l'intérieur de la prescription de droit commun des « obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non commerçants »⁵⁶. Seul un arrêt resté isolé a limité la portée de cette orientation dans le cadre spécifique de l'action récursoire du fournisseur contre le fabricant, en admettant que « le délai décennal de l'article L. 110-4 du Code de commerce était suspendu » jusqu'à ce que la responsabilité du vendeur soit recherchée par le maître de l'ouvrage acquéreur⁵⁷. Aucune disposition issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ne paraît s'opposer à la poursuite de cette politique jurisprudentielle assez obscure, à propos de laquelle la doctrine s'est montrée divisée⁵⁸.

comm. 198. - Sur la présomption de connaissance du vice par un vendeur professionnel, même lorsqu'il vend à un autre professionnel, V. Cass. com., 27 nov. 1991, n° 89-19.546 : *JurisData* n° 1991-003047 ; *Bull. civ.* 1991, IV, n° 367. - Cass. 2^e civ., 30 mars 2000, n° 98-15.286 : *Contrats, conc. consom.* 1992, comm. 94, note L. Leveneur. - Cass. 3^e civ., 17 févr. 2004, n° 01-11.569 : *JurisData* n° 2004-022484.

46. CA Besançon, 6 févr. 2013, n° 11/02430 : *JurisData* n° 2013-002508. - Dans le même sens, mais de manière plus implicite encore, V. CA Aix-en-Provence, 22 janv. 2015, n° 2015/19 : *JurisData* n° 2015-002242.

47. CA Agen, 21 oct. 2013, n° 12/01638 : *JurisData* n° 2013-023645.

48. Par exemple, les incendies d'ores et déjà survenus ou le risque certain d'incendie observé à la suite de l'installation de panneaux photovoltaïques révéleraient une impropriété desdits panneaux à leur usage normal, justifiant une action en garantie des vices cachés contre le vendeur malgré l'identification des producteurs des panneaux ou des boîtiers électriques qui s'y trouvent intégrés.

49. Cass. ass. plén., 7 févr. 1986, n° 84-15.189 et n° 83-14631 : *JCP G* 1986, II, 20616, note Ph. Malinvaud ; D. 1986, jurispr. p. 293, note A. Bénabent. - Cass. 3^e civ., 28 nov. 2001, n° 00-13.559 et n° 00-14.450 : *JurisData* n° 2001-011888. - Cass. 3^e civ., 12 déc. 2001, n° 00-14.671 : *JurisData* n° 2001-012236.

50. Cass. 1^{re} civ., 21 juill. 1987, n° 84-15.987. - Cass. com., 19 mars 2013, n° 11-26.566 : *JurisData* n° 2013-004789.

51. Cass. 1^{re} civ., 9 oct. 1979, n° 78-12.502 : D. 1980, inf. rap., p. 222, note Ch. Larroumet.

52. Cass. 1^{re} civ., 18 déc. 1962 : *Bull. civ.* 1962, I, n° 554 (arrêt fondateur).

53. Cass. com., 15 nov. 1983, n° 82-11.310 : *Bull. civ.* 1983, IV, n° 311.

54. Cass. com., 29 avr. 2003, n° 01-12.504 : *JurisData* n° 2003-019110.

55. Cass. 1^{re} civ., 24 oct. 2000, n° 98-19.337 : *Contrats, conc., consom.* 2001, comm. 6, note L. Leveneur. - Cass. 1^{re} civ., 24 sept. 2002, n° 00-16.040 : *JurisData* n° 2002-015823. - Cass. com., 1^{er} avr. 2003, n° 00-21.720 : *JurisData* n° 2003-018729. - Cass. 3^e civ., 20 oct. 2004, n° 02-21.576 : *RDC* 2005, p. 345, note F. Collart-Dutilleul. - Sur cette question, V. *supra*, n° 35.

56. Cass. com., 27 nov. 2001, n° 99-13.428 : *JurisData* n° 2001-011913 ; *Bull. civ.* 2001, IV, n° 187 ; *JCP G* 2002, II, 10021, note P. Jourdain ; *Contrats, conc., consom.* 2002, comm. 43, note L. Leveneur. - Cass. 3^e civ., 16 nov. 2005, n° 04-10.824 : *JurisData* n° 2005-030737. - Cass. com., 5 févr. 2013, n° 11-25.491 : *JurisData* n° 2013-001620.

57. Cass. 3^e civ., 20 oct. 2004, n° 02-21.576 : *RDC* 2005, p. 345, note F. Collart-Dutilleul.

58. En faveur de l'application de la prescription de droit commun, V. M. Bruschi, *note ss* Cass. 1^{re} civ., 21 oct. 1997 : D. 1997, jurispr. p. 409. - Y.-M. Serinet, *Les régimes comparés des sanctions de l'erreur, des vices cachés et de l'obligation de délivrance dans la vente* : Thèse Paris I, 1996, n° 138 et 139. En faveur de l'application exclusive du délai de l'action en garantie des vices cachés, V.

45 - Les incertitudes relatives à la durée du délai pour agir en garantie des vices cachés sont symboliques des multiples aléas perturbant le déroulement des actions en réparation des préjudices causés par les éléments d'équipement à vocation énergétique et des recours qui en résultent. Les textes les plus anciens suscitent de nombreuses interrogations relatives aussi bien au choix des dispo-

sitions applicables, qu'à leur adaptation à la spécificité du contexte. On pouvait raisonnablement attendre de la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte qu'elle propose quelques repères précieux en vue de l'amélioration de la sécurité juridique des opérations qu'elle promeut. Il faudra pourtant, une fois encore, s'en remettre à la jurisprudence. ■

P. Ancel, La garanties des vices cachés dans les conditions générales de vente en matière mobilière : RTD com. 1979, p. 209. - P. Jourdain, note ss Cass. com., 27 nov. 2001, préc. note 56. - L. Leveneur, note ss Cass. com., 27 nov. 2001 : préc. note 56.

Mots-Clés : Construction - Rénovation énergétique - Travaux - Responsabilité civile

NOUVEAU !

ACCÉDEZ AUX TABLES ANNUELLES DES REVUES
LEXISNEXIS SUR LE SITE www.lexisnexus.fr

Les tables annuelles de vos revues sont **exclusivement disponibles en ligne** à compter de 2015.

Pour accéder à ce nouveau service, rien de plus simple !
Rendez-vous sur notre site, dans la rubrique :
espace abonnés / actualité des Revues / Tables annuelles



Besoin d'aide ?
01 71 72 47 70

Espaces abonnés
• Actualité des Revues



Flashez ce code et
retrouvez facilement
les tables 2015.

