

## RT 2012 ET RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

# Les obligations juridiques instaurées par la nouvelle réglementation thermique

La nouvelle réglementation thermique, applicable dès le 28 octobre 2011, affiche des objectifs ambitieux en matière de performance énergétique. Pour les atteindre, la RT 2012 impose aux constructeurs et aux maîtres d'ouvrage des obligations plus contraignantes, ce qui n'est pas sans incidence sur leur régime de responsabilité. Aujourd'hui, la première des six fiches consacrées à ces changements.

## EMMANUELLE MENARD

Avocate au barreau de Bordeaux, associée de la Selar! Racine, professeur à l'ICH-Cnam de Bordeaux

La réglementation thermique a été instaurée en 1974, dans un contexte de crise énergétique qui persiste et auquel s'ajoutent désormais des réflexions environnementales et écologiques parfois très alarmistes.

### A qui et à quoi s'applique la RT 2012 ?

Les lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 ont donné lieu à un décret 2010-1269 et à un arrêté du 26 octobre 2010. Ces textes forment la RT 2012, laquelle n'est pas limitée à une simple réglementation thermique, mais recouvre tous les domaines de performance énergétique et environnementale: chauffage, production d'eau chaude, système de refroidissement/climatisation, ventilation, éclairage, émission de gaz à effet de serre, production de déchets liés à la construction... Sont concernés tous les acteurs de la construction – maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études, contrôleurs techniques, industriels, fournisseurs d'énergie – et de nouvelles entités comme celle dite des certificateurs.

La RT 2012 concerne les bâtiments neufs, les parties nouvelles des bâtiments à usage de bureau, d'enseignement, d'accueil de la petite enfance, ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation. L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté dresse une liste exhaustive des bâtiments exclus: bâtiments ou parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure à 12 °C; constructions provisoires d'une durée d'utilisation de moins de deux ans; bâtiments ou parties de bâtiment ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel; bâtiments ou parties de bâtiment qui doivent garantir des conditions particulières de températures, d'hygrométrie ou de qualité d'air; bâ-

timents ou parties de bâtiment chauffés ou refroidis pour un usage dédié à un processus industriel; bâtiments agricoles ou d'élevage; bâtiments situés dans les départements d'outre-mer.

### Quand la RT 2012 entre-t-elle en vigueur ?

Elle sera applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs à usage de bureau, d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et ceux à usage d'habitation construits en zone Anru.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les autres bâtiments neufs à usage d'habitation seront également concernés.

Un décret doit intervenir pour les bâtiments neufs ou existants du tertiaire (hôtels, restaurants ou hôpitaux) privés ou publics. En l'état, il n'est pas prévu d'obligation de rénovation pour l'habitat existant, mais si le propriétaire décide une rénovation, il aura l'obligation de respecter la nouvelle norme énergétique.

Ces nouvelles dispositions sont d'ordre public et reposent pour partie sur une obligation de résultat.

### En quoi consistent les obligations de résultat instaurées par la RT 2012 ?

La RT 2012 institue une obligation de performance énergétique pour laquelle sont responsabilisés à la fois le maître d'ouvrage et les intervenants à l'acte de construire. Cette exigence de performance énergétique des bâtiments s'articule autour de trois obligations de résultat reprises à l'article R.111-20-I du Code de la construction et de l'habitation et qui reposent sur les mesures définies par l'arrêté du 26 octobre 2010:

- La première obligation de résultat concerne la limitation de la consommation d'énergie primaire (1) sur une base de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, critère qui était précédemment applicable dans la recherche volontaire du label BBC et qui devient la norme.
- La deuxième concerne l'optimisation de la conception du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.
- La troisième vise à assurer un confort en été avec une limitation des températures intérieures du bâtiment.

Le principe de l'obligation de résultat est de conduire à engager la responsabilité du constructeur dès que ce résultat n'est pas atteint, sans qu'il soit nécessaire de rapporter

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- La RT 2012 s'appliquera, dès le 28 octobre 2011, à tous les bâtiments neufs et aux parties nouvelles des bâtiments à usage de bureau, d'enseignement, ou d'habitation. Les bâtiments exclus sont listés précisément.
- Elle s'appliquera à tous les acteurs de la construction – maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, industriels, fournisseurs d'énergie, contrôleurs techniques et certificateurs.

- La RT 2012 repose sur une obligation de résultat qui peut conduire à engager la responsabilité du constructeur dès que ce résultat n'est pas atteint, sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une faute.
- Outre le rejet de la demande de permis de construire, une amende de 45 000 euros et, en cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois sont prévues.

## FICHE PRATIQUE

la preuve d'une faute (2). Ainsi, quelles que soient les techniques utilisées, les constructeurs devront respecter ces trois obligations dont découlent des seuils de performance énergétique précis, destinés à répondre aux exigences d'efficacité énergétique (besoins bioclimatiques), un seuil de consommation maximale d'énergie primaire et un seuil de confort d'été dans les bâtiments.

### A quoi correspondent les obligations de moyens maintenues par la RT 2012 ?

Elle maintient des obligations de moyens pour garantir le respect des obligations de résultat et en faciliter le contrôle: ponts thermiques, étanchéité à l'air, surface minimale de baies vitrées, protection solaire, énergies renouvelables, consommations d'énergie par usage et affichage des consommations. Pour ces obligations de moyens, la responsabilité du constructeur ne sera engagée que si la preuve d'une faute en lien avec le dommage est rapportée.

Afin de favoriser le respect de ces nouvelles exigences, sont institués de nouveaux outils de contrôle qui impliquent de nouvelles obligations. Avant leur construction ou leur rénovation, les bâtiments doivent faire l'objet d'une étude de faisabilité prévue par un décret 2007-363 du 19 mars 2007 dont le contenu est redéfini.

### Le dossier de permis de construire doit-il prendre en compte la RT 2012 ?

Oui. Au moment du dépôt du permis, la RT 2012 impose au maître d'ouvrage d'attester la prise en compte de la réglementation thermique, tant pour les bâtiments neufs que pour les travaux sur existant. Il devra également attester de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie. Le non-respect de cette obligation – attestation non jointe au dossier – conduira au rejet de la demande de permis. On peut, par contre, penser qu'il n'y aura pas de contrôle de l'autorité administrative sur le contenu de l'attestation ou de l'étude.

La RT 2012 crée une seconde obligation à la charge du maître d'ouvrage qui doit attester, après achèvement, que la réglementation thermique a bien été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation, que le maître d'ouvrage remet à l'autorité ayant délivré le permis de construire, est établie par un contrôleur technique (3), par un diagnostiqueur (3), par un organisme certificateur (3) ou un architecte (3). Contrairement à ce qui

était envisagé initialement, l'architecte qui a conçu et suivi la réalisation peut être l'auteur de l'attestation.

S'agissant du contenu, l'arrêté du 26 octobre 2010 fait état d'un récapitulatif standardisé d'étude thermique. Une incertitude demeure en ce qui concerne l'étendue de la vérification, sachant que le texte prévoit uniquement le contrôle de la perméabilité à l'air avec le test dit de « la porte soufflante ».

### Comment est sanctionnée l'obligation d'attestation avant et après travaux ?

Par une amende de 45000 euros et, en cas de récidive, par une peine d'emprisonnement de six mois (4). Cette sanction pénale vise le bénéficiaire des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute personne responsable de l'exécution des travaux.

Si la non-conformité est révélée après le début de travaux, il est prévu que le chantier puisse être interrompu sur réquisition du parquet agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent, soit d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel (5).

Si l'attestation établie après achèvement révèle une non-conformité, la responsabilité pénale – notamment du maître d'ouvrage – pourra *de facto* être engagée. Si elle relève cette non-conformité, l'autorité administrative pourra exiger une mise en conformité des travaux (6). Si l'autorité administrative ne réagit pas, le maître d'ouvrage pourrait obtenir une attestation de non-opposition à la conformité, nonobstant l'attestation faisant état du non-respect de la norme (7).

Si, en cours de travaux ou après achèvement lors du contrôle ainsi institué, une non-conformité est établie, le maître d'ouvrage devrait *a priori* choisir d'engager la responsabilité des intervenants concernés.

La nature de cette responsabilité n'est pas définie par les textes et il faudra déterminer si le manquement aux nouvelles obligations, notamment de résultat, relève d'une responsabilité contractuelle de droit commun ou de l'une des garanties légales, avec les conséquences que l'on connaît sur l'assurance applicable (obligatoire ou facultative). ■

(1) Une source d'énergie primaire est une forme d'énergie disponible dans la nature avant transformation.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2010, n° 09-16199.

(3) Définitions, voir art. L. 111-23, L. 271-6 CCH, art. L. 115-27 à L. 115-31 du Code de la consommation et art. 2 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.

(4) L. 152-4 CCH.

(5) L. 152-2 CCH.

(6) Art. R. 462-9 du Code de l'urbanisme (CU).

(7) Art. R. 462-10 CU.

## TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Décret 2007-363 du 19 mars 2007.
- Loi 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (« Grenelle 1 »).
- Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (« Grenelle 2 »).
- Décret du 2010-1269 du 26 octobre 2010.
- Arrêté du 26 octobre 2010.
- Code de la construction et de l'habitation, art. L. 111-9 et s., R. 111-20-1, R. 111-22 et s.

**Dans ce numéro : cahier pratique « 30 questions sur la RT 2012 », réalisé par le Bureau Véritas pour « Le Moniteur ».**

