

RT 2012 ET RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Régime de responsabilité applicable après réception

Ni les lois Grenelle 1 et 2, ni le décret et l'arrêté du 26 octobre 2010 ne contiennent de dispositions afférentes à l'impact de la RT 2012 sur les régimes de responsabilité. Dans la fiche précédente, nous avons examiné les effets de la RT 2012 sur le régime de responsabilité applicable avant la réception. Dans celle-ci, nous abordons la question des effets de la réglementation thermique sur la responsabilité après réception.

PAR EMMANUELLE MÉNARD

avocate au barreau de Bordeaux, associée de la SELARL Racine, professeur à l'ICH-Cnam de Bordeaux

La garantie décennale visée à l'article 1792 du Code civil s'applique uniquement si le dommage affecte un ouvrage, s'il revêt une certaine gravité et si le maître d'ouvrage agit dans les dix ans suivant la date de la réception.

La gravité requise est admise logiquement pour un dommage qui compromet la solidité de l'ouvrage, pour un dommage qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement (dissociable ou non), le rend impropre à sa destination, et pour un dommage qui affecte la solidité d'un élément d'équipement indissociable d'un ouvrage.

Qu'entend-on par impropreté à destination ?

S'agissant de dommages ou non-conformité affectant des travaux dits énergétiques, c'est la notion d'impropreté à destination qui est la plus usitée.

S'en trouve en principe exclu le dommage n'entraînant qu'un inconvénient à l'usage. L'impropreté à destination doit en effet concerner l'immeuble dans son ensemble (1). Certaines décisions semblent néanmoins retenir qu'un immeuble doit être par principe chauffé et isolé, et il est déduit parfois du simple constat d'un défaut de mise en œuvre ou d'un dysfonctionnement d'un élément d'équipement que cette exigence n'est pas satisfaite, ce qui implique en soi une impropreté à destination (2).

Spécifiquement en matière thermique, le désordre n'est pas constant et peut soit survenir en été pour un dysfonctionnement de la climatisation, soit survenir en hiver pour un dysfonctionnement du chauffage. Le fait que le dommage soit ainsi limité dans le temps

et n'affecte pas l'ouvrage en permanence n'exclut pas que soit retenue une impropreté à destination. Ainsi, dans un arrêt du 9 mai 2007, la cour d'appel de Paris a rappelé que « l'article 1792 du Code civil n'impose pas le caractère permanent de l'impropreté à destination, de sorte qu'il est indifférent en la cause que la chaleur excessive des locaux soit limitée à la période estivale » (3). C'est une solution *a priori* logique, et à défaut il ne serait jamais possible de retenir la nature décennale d'un dysfonctionnement d'une installation de chauffage ou de climatisation qui, de fait, ne fonctionne pas toute l'année et pour laquelle l'impropreté à destination surviendra en hiver ou en été.

Quel est l'impact de la norme sur la notion d'impropreté à destination ?

En matière énergétique, la notion d'impropreté à destination peut également s'articuler autour du respect ou non de la norme applicable dont il faut, en la matière, définir la portée.

Le respect de la norme n'est pas en lui-même exclusif d'une impropreté à destination. Il est en effet acquis que le juge doit recher-

cher s'il y a ou non un dommage de nature à rendre impropre l'ouvrage à sa destination indépendamment du respect de la norme applicable (4).

Le non-respect d'une norme a, en revanche, pu être jugé suffisant pour établir une impropreté à destination (5). Cette solution a également été retenue dans l'hypothèse du non-respect de la norme applicable pour l'accessibilité des bâtiments aux handicapés (6). Cette position n'est cependant pas systématique et la cour d'appel de Toulouse a ainsi estimé qu'il n'y avait pas d'impropreté à destination du seul fait d'une non-conformité avérée à la RT 2000 dès lors que le confort thermique de l'ouvrage n'était pas atteint (7). Ainsi, le non-respect de la norme a un impact certain sur la question d'une éventuelle impropreté à destination mais, jusqu'à présent, sous réserve que la non-conformité relevée ait des conséquences sur les conditions d'habitabilité.

Désormais, si la non-conformité porte sur une des dispositions d'ordre public de la RT 2012 et notamment l'une des trois obligations de résultat, les conséquences de cette non-conformité aux dispositions

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La responsabilité décennale des constructeurs peut être mise en jeu si l'ouvrage s'avère impropre à sa destination ou si sa solidité est compromise.
- En matière thermique, par exemple, on pourrait soutenir qu'un dysfonctionnement de la climatisation en été suffit à considérer que l'ouvrage est impropre à sa destination, même si un tel désordre n'est pas, par définition, permanent.
- Le non-respect des normes applicables peut être soulevé à l'appui d'une

recherche en responsabilité décennale. Mais actuellement, certaines juridictions recherchent, au-delà de la norme, s'il y a effectivement une impropreté de l'ouvrage à sa destination, ce qui n'est pas la même chose.

- Lorsque les parties conviennent de normes contractuelles plus contraignantes que celles auxquelles elles sont tenues, on pourrait soutenir qu'elles ont entendu inclure ces stipulations dans le champ de la responsabilité décennale.

FICHE PRATIQUE

légales pourraient amener à retenir plus facilement l'existence d'une impropriété à destination.

Doit-on tenir compte des exigences contractuelles plus contraignantes que la norme ?

Dans certaines hypothèses, la notion d'impropriété est en outre envisagée en fonction des exigences précises que le maître d'ouvrage avait pu émettre avant le début des travaux. Si, *in fine*, cette exigence spécifique n'a pas été respectée, un dommage qui *a priori* n'aurait pas été jugé de nature décennale peut être considéré comme entraînant dans ce cas précis une impropriété à destination.

L'immeuble est ainsi jugé ou non impropre à une destination spécifiquement et préalablement définie par les parties(8). Selon le même raisonnement, il est également tenu compte de la nature de l'immeuble, et ainsi un désordre esthétique n'est pas apprécié de la même façon dans une habitation classique et dans une villa de grand standing ou un hôtel de luxe(9).

Dans la sphère énergétique, la recherche d'un label HPE, BBC ou autre, peut correspondre à une exigence spécifique du maître d'ouvrage. D'ores et déjà, la jurisprudence semble en tenir compte comme l'un des éléments constitutifs d'une impropriété à destination(10).

Ainsi, on peut penser que pour un immeuble que les parties auront voulu à énergie ou à économie positive avec des performances énergétiques pouvant être plus contraignantes que celles de la RT 2012, il pourrait être soutenu une impropriété à une destination spécifiquement convenue entre les parties.

Vers une impropriété à destination environnementale ?

D'une manière générale, et compte tenu de l'enjeu écologique que traduisent les lois dites « Grenelle », on peut se demander si ne se posera pas la question d'une impropriété à une destination énergétique ou environnementale.

Dans cette perspective, l'impropriété à destination serait retenue lorsqu'il existe une non-conformité à la RT 2012 ou à des exigences contractuelles plus contraignantes. Dans cette conception élargie d'une impropriété à destination environnementale,

la performance énergétique ne serait pas seulement appréciée en termes d'économie d'énergie, mais aussi en termes de production d'électricité, notamment avec les installations photovoltaïques. La destination d'un immeuble pourrait s'entendre comme étant entre autres de produire de l'électricité. Cette conception élargie de l'impropriété à destination pourrait paraître logique au regard de l'objectif fixé à l'horizon 2020 pour des bâtiments consommant moins qu'ils ne produisent.

Quel sort réserver aux désordres après réception lorsqu'ils ne sont pas de nature décennale ?

Pour tous les dommages révélés postérieurement à la réception de l'ouvrage, qu'ils proviennent d'un vice ou d'un défaut de conformité et qui ne relèveraient ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale, la responsabilité des constructeurs serait engagée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun au visa de l'article 1147 du Code civil (garantie dite des dommages intermédiaires).

Cette responsabilité sera désormais envisagée sans faute prouvée si elle concerne le non-respect d'une des obligations de résultat de la RT 2012. Il s'agira d'une nouvelle garantie des dommages intermédiaires mais sans faute prouvée. Les parties ne pourront y déroger contractuellement ni la limiter s'agissant d'une obligation d'ordre public. La responsabilité des intervenants sera en revanche subordonnée à la preuve d'une faute s'il s'agit du non-respect d'une stipulation contractuelle distincte de la norme. ■

TEXTES DE RÉFÉRENCE

- (1) Cass., 3^e civ., 28 février 1996, « J-D » n° 1996-000755 (en matière de chauffage); Cass., 3^e civ., 2 octobre 2001, pourvoi n° 00-12788 (à l'inverse, voir CA Nancy, 25 mai 2010, « J-D » n° 2010-022432).
- (2) CA Rennes, 21 octobre 2010, n° 08/06894 (défaut de mise en œuvre de plaques d'isolant); Cass., 3^e civ., 27 septembre 2000, pourvoi n° 98-11986 (dysfonctionnement de capteurs solaires ayant une fonction de chauffage d'appoint); CA Paris, 6 juin 2006, « J-D » n° 2006-308819 (isolation thermique).
- (3) CA Paris, 9 mai 2007, n° 04/17462.
- (4) Cass., 3^e civ., 9 décembre 2003, pourvoi n° 02-18628; Cass., ass. plénière, 27 octobre 2006, pourvoi n° 05-19408; Cass., 3^e civ., 20 février 1991, pourvoi n° 89-17113; Cass., 3^e civ., 2 février 1994, « J-D » n° 1994-000248.
- (5) Cass., 3^e civ., 1^{er} avril 1992, pourvoi n° 90-14438 (en matière d'isolation acoustique); Cass., 3^e civ., 23 mai 2006, pourvoi n° 05-10859.
- (6) CA Aix-en-Provence, 17 janvier 2002, « J-D » n° 2002-171731.
- (7) CA Toulouse, 26 janvier 2009, « J-D » n° 2009-376846.
- (8) Cass., 3^e civ., 28 février 2006, pourvoi n° 05-11827.
- (9) Cass., 3^e civ., 11 mars 2008, « J-D » n° 07-10651, « J-D » n° 2008-043184.
- (10) CA Grenoble, 25 mars 2008, « J-D » n° 2008-362491; CA Poitiers, 5 décembre 1995, « J-D » n° 1995-053726.