

RT 2012 ET RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Non-conformité révélée après réception et n'entraînant pas de dommage matériel

Dans la fiche précédente, nous avons examiné les effets de la RT 2012 sur le régime de responsabilité applicable après la réception. Dans cette fiche, nous abordons la question de la non-conformité, lorsque celle-ci est révélée après la réception de l'ouvrage et lorsqu'elle n'entraîne pas de dommage matériel.

EMMANUELLE MÉNARD

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

La surconsommation d'électricité peut-elle relever de la garantie décennale ?

Oui. L'un des objectifs principaux de la Réglementation Thermique 2012 est de réduire les consommations d'énergies. La non-conformité peut, dans ce cadre, n'entraîner aucun dommage physique et se traduire uniquement par une surconsommation d'énergie. *A priori*, ce dommage semble plus immatériel que matériel. Telle n'est pas l'orientation de certaines juridictions qui, d'ores et déjà, admettent qu'une surconsommation d'eau ou d'électricité puisse constituer un dommage matériel. Certaines cours se sont prononcées en ce sens, mais sans que la question de la nature du dommage leur ait été soumise (1). D'autres ont écarté la qualification immatérielle du dommage pour en déduire l'application de la garantie décennale (2).

Dans un arrêt du 20 octobre 2010 (3), la Cour de cassation éclaire la définition du dommage matériel. Saisie d'une question liée à la réfection d'un dallage, elle précise que le dommage doit s'entendre comme « l'intégralité des sommes nécessaires à la réfection des ouvrages » et inclut en conséquence « les postes annexes indispensables à la reprise matérielle des ouvrages ». Ainsi, la surconsommation d'eau ou d'électricité, qui ne participe pas à la réfection de l'ouvrage, ne devrait pas pouvoir être qualifiée de dommage matériel, mais encore faut-il que les cours d'appel s'harmonisent en ce sens. Sur cette question, la RT 2012 peut avoir un impact dans la mesure où elle place au premier plan les obligations de performance énergétique, les juridictions pouvant dès lors être tentées d'y appliquer les principes de la garantie décennale. L'enjeu est d'importance puisque le dommage, s'il est qualifié d'immatériel, ne relève pas de l'assurance décennale obligatoire.

Le non-respect de la norme applicable peut-il entraîner une improprété à destination quand il n'existe aucun dommage matériel ?

L'improprété à destination conditionne l'application de la garantie décennale. Elle peut s'articuler autour du respect des normes applicables. Le non-respect d'une norme a pu être jugé suffisant pour établir une improprété à destination s'agissant de l'accessibilité des bâtiments aux handicapés (4). Cette position n'est cependant pas systématique et une cour d'appel a pu juger qu'il n'y avait pas d'improprété 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 (5). Si la non-conformité porte sur une des dispositions d'ordre public de la RT 2012, il n'est pas exclu que celle-ci puisse constituer une improprété à destination.

Quid en cas de défaut de performance énergétique ou d'insuffisance d'économie d'énergie ?

La réclamation peut ne pas porter sur un dysfonctionnement de l'installation ou une surconsommation d'énergie. Elle peut relever uniquement d'un manque de performance et d'une insuffisance d'économie d'énergie. Cela relève-t-il de la garantie décennale ? Précédemment, la Cour de cassation avait

été saisie par un maître d'ouvrage qui se plaignait des insuffisances d'une installation de géothermie destinée à la fourniture de chauffage et d'eau chaude. Après avoir relevé 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 », la Cour a retenu que « l'installation a toujours fonctionné mais seulement fait preuve d'un manque de performance certains mois de l'année » et confirmé l'arrêt de la cour d'appel ayant écarté l'application de l'article 1792 du Code civil (6). Les cours d'appel semblent s'orienter dans ce sens. Ainsi, celle de Toulouse a écarté l'article 1792, estimant que le dysfonctionnement de l'installation de chauffage entraîne « seulement un défaut de performance essentiellement quant au chauffage des pièces du rez-de-chaussée de la maison, et aux économies d'énergie espérées » (7). La cour de Grenoble a jugé « qu'une performance moindre du système en certaines périodes de l'année (été), par ailleurs non démontrée, ne saurait constituer un désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination ». La cour de Nancy applique le même raisonnement pour exclure l'improprété à destination d'un manque de performance

CE QU'IL FAUT RETENIR

- L'un des objectifs de la RT 2012 est de réduire les consommations d'énergie. On peut se demander si, en conséquence, une surconsommation d'énergie est susceptible de caractériser un désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination.
- En général, les juridictions considèrent que le non-respect d'une norme comme la RT 2012 n'implique pas nécessairement une improprété à destination susceptible d'engager la responsabilité

décennale des constructeurs. Mais, dans certains cas, les juges ont pu faire le lien entre le non-respect de la norme et l'improprété à destination.

- A l'inverse, le strict respect de la norme ne garantit pas que l'ouvrage n'est pas impropre à sa destination.
- Enfin, si le contrat contient des clauses plus contraignantes que la norme, le juge pourrait considérer que le non-respect de ces clauses est susceptible de rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

FICHE PRATIQUE

qui se manifeste uniquement « pendant les jours les plus froids de l'hiver » (8). C'est ainsi le caractère limité du défaut de performance qui, jusqu'à présent, semblait justifier la nature non décennale du dysfonctionnement. La solution peut être différente si le défaut de performance se cumule avec une surconsommation importante. La cour de Bordeaux a ainsi retenu qu'une surconsommation électrique pouvait suffire à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, dès lors qu'elle affectait les fonctions ventilation et chauffage d'une installation avec gestion centralisée et qu'il était établi une non-conformité aux caractéristiques thermiques exigées pour les bâtiments à usage d'hôtellerie (9). Sur cette question spécifique du défaut de performance énergétique, la jurisprudence peut être amenée à évoluer. Dans la conception élargie d'une improprété à une destination dite environnementale et d'un dommage matériel incluant la surconsommation ou le manque de performance, 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'improprété à destination serait logique au regard de l'objectif fixé à l'horizon 2020 de bâtiments à énergie positive.

Le respect de la norme permet-il d'exclure toute réclamation sur le terrain de la décennale ?

Le respect de la norme n'est pas exclusif d'une improprété à destination. Le juge doit rechercher s'il y a ou non un dommage de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, indépendamment du respect de la norme applicable (10). Si la RT 2012 est respectée, mais qu'il existe néanmoins une non-conformité aux documents contractuels, la question d'une éventuelle improprété à destination se posera différemment. Si la non-conformité n'entraîne pas un dommage grave, mais simplement une surconsommation ou une insuffisance d'économie d'énergie, on peut penser que la non-conformité au contrat ne relèvera pas de la notion d'improprété à destination, tout au moins au sens où l'entend actuellement la jurisprudence (11). Mais la Cour de cassation retient parfois que la destination de l'ouvrage doit être celle convenue entre les parties, de sorte que l'improprété s'appréciera aussi en fonction de ce que les parties

ont pu décider (12, 13). On peut penser que, pour un immeuble que les parties auront voulu à énergie ou à économie positive avec des performances énergétiques plus contraignantes que celles de la RT 2012, il pourrait être soutenu une improprété à une destination convenue entre les parties.

Quelle responsabilité appliquer lorsque le contrat est plus contraignant que la norme ?

Il faudra distinguer selon que la non-conformité alléguée concerne la norme elle-même ou simplement une stipulation contractuelle plus exigeante. Dans la seconde hypothèse, on peut exclure que soit retenue l'application de la garantie décennale, la preuve d'une improprété à destination étant en pareil cas difficile à apporter.

Dans le domaine de l'isolation acoustique, la responsabilité contractuelle de droit commun a pu, en revanche, être retenue – même si la norme était respectée – dès lors qu'une non-conformité contractuelle était établie. Cette dernière peut être justifiée par référence à un document publicitaire, dès lors qu'il est reconnu comme valant pièce contractuelle (14). Le raisonnement peut être le même pour la RT 2012.

Que faire de la promesse d'un label HPE ou BBC ?

Se pose aussi la question du défaut d'obtention du label promis. En matière de performance énergétique, ces labels ont fleuri : HPE (15), THPE (16), HPE EnR (17), THPE EnR, HPE rénovation et BBC (18). Pour l'octroi de ces labels, la consommation doit être inférieure de 10, 20 ou 30% à une consommation de référence définie par la RT 2000 puis 2005 (19). A ce jour, le défaut d'obtention du label n'induisait pas, en lui-même, d'improprété à destination. La jurisprudence en tient compte, mais seulement comme élément constitutif d'une improprété à destination (20).

Qu'en est-il alors de la responsabilité de droit commun encourue par les intervenants lorsque le label promis n'est pas obtenu ? Une cour a retenu celle du vendeur d'immeuble à construire, dans une espèce où la norme était respectée en matière d'isolation phonique mais où l'exigence contractuelle d'obtention d'un label Qualitel n'était pas atteinte (21). Mais, il faut que l'obtention du label soit intégrée au contrat. Ainsi, la cour de Nîmes a exclu la responsabilité d'un entrepreneur, dès lors que l'obtention du label n'était pas prévue contractuellement et que le maître d'ouvrage ne démontrait pas l'avoir informé de son souhait de l'obtenir (22). ■

TEXTES DE RÉFÉRENCE

- (1) CA Bordeaux, 25 nov. 2008, « J-D » 2008-372335 – CA Nîmes, 14 déc. 2010, n° 09/05410.
- (2) CA Paris, 26 sept. 2007, « J-D » 2007-343699.
- (3) Cass. 3^e civ., 20 oct. 2010, n° 09-15093, « J-D » 2010-019045.
- (4) CA Aix-en-Provence, 17 janv. 2002, « J-D » 2002-171731.
- (5) CA Toulouse, 26 janv. 2009, « J-D » 2009-376846.
- (6) Cass. 3^e civ., 12 mai 2004, n° 02-20247, « J-D » 2004-023700 ; CA Paris, 12 sept. 2002, « J-D » 2002-187036.
- (7) CA Toulouse, 22 nov. 2010, n° 09/0464.
- (8) CA Grenoble, 3 nov. 2009, n° 06/00589 – Nancy, 26 janv. 2010, n° 10/00263.
- (9) CA Bordeaux, 21 févr. 2006, « J-D » 2006-300831 – dans le même sens : Paris, 26 sept. 2007, « J-D » 2007-343699.
- (10) Cass. 3^e civ., 9 déc. 2003, n° 02-18628 – Ass. plén., 27 oct. 2006, n° 05-19408 – 3^e civ., 20 févr. 1991, n° 89-17113 – 3^e civ., 2 févr. 1994, « J-D » 1994-000248.
- (11) Déjà retenu pour un ouvrage de géothermie faisant preuve d'un manque de performance certains mois de l'année : Cass. 3^e civ., 12 mai 2004, préc.
- (12) Cass. 3^e civ., 28 févr. 2006, préc.
- (13) Cass. 3^e civ., 11 mars 2008, préc.
- (14) Cass. 3^e civ., 8 juin 2004, n° 02-19739 (publicités faisant état d'une prestation phonique supérieure à la normale) – 3^e civ., 2 avr. 1979, n° 77-12919.
- (15) Haute performance énergétique.
- (16) Très haute performance énergétique.
- (17) Haute performance énergétique - énergie renouvelable.
- (18) Bâtiment basse consommation, neuf ou rénovation.
- (19) Arrêté du 3 mai 2007, JO 15 mai 2007, et arrêté du 29 sept. 2009, JO 1^{er} oct. 2009.
- (20) CA Grenoble, 25 mars 2008, « J-D » 2008-362491 – CA Poitiers, 5 déc. 1995, « J-D » 1995-053726.
- (21) CA Aix-en-Provence, 10 sept. 2009, « J-D » 2009-015862.
- (22) CA Nîmes, 4 mai 2006, « J-D » 2006-317885.

La semaine prochaine : réponses des constructeurs dans le cadre du débat judiciaire (6/6).