

CONSTRUISONS

La lettre Assurance des professionnels de l'Immobilier et du Bâtiment

JANVIER 2014

Édition spéciale

Un récent arrêt de la Cour de cassation commenté et publié par *Le Moniteur* a pu laisser croire, par son commentateur, que la question de la Garantie de la performance énergétique était résolue !

En effet, le commentaire laisse entendre que la performance énergé-

tique relève de la décennale et permet donc de penser qu'elle serait garantie par les contrats d'assurances RC décennale et Dommages ouvrage.

Le commentaire fait par *Éric Michelin*, Directeur Construction de *Verspieren*, tempère cette ardeur et donne une lecture quelque peu différente.

Ceci étant, il serait intéressant d'obtenir l'avis des assureurs car ce sont finalement eux qui tiennent la plume et le chéquier : pour l'instant, silence !

Claude Delahaye

Directeur Construction,
Immobilier
et Développement durable



RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DES CONSTRUCTEURS



Défaut d'isolation thermique et non performance énergétique : attention aux amalgames

Un arrêt rendu le 8 octobre 2013 par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation sur l'application de la décennale à propos d'un défaut d'isolation thermique a été récemment mis en avant dans plusieurs publications¹ pour illustrer sa possible extrapolation à la non performance énergétique des bâtiments. Qu'en est-il exactement ?

Des particuliers, qui avaient confié à un maître d'œuvre et à différentes entreprises le soin de construire leur maison d'habitation à ossature bois, se sont plaints, lors de la prise de possession, de divers inachèvements, non conformités et malfaçons, dont des défauts d'isolation thermique. Ils ont par conséquent assigné les intervenants et leurs assureurs en vue d'obtenir réparation de leurs préjudices.

Une expertise judiciaire a mis en évidence la réalité de ces défauts thermiques reproduits par la Cour de cassation de la manière suivante :

« *L'expert a seulement constaté des courants d'air entre le cadre dormant de la menuiserie du salon et le doublage isolant de la façade.* »

« *qu'il a (l'expert) encore constaté un courant d'air important dans les WC.* »

« *que selon le rapport complémentaire*

d'expertise, l'isolation thermique composée de laine de roche avec du papier kraft pare-vapeur est discontinue et incomplète le long des montants en bois de la façade, que chaque défaut de bourrage d'isolation constitue un pont de froid, et qu'enfin, il n'est pas possible sans détruire tout le second œuvre de la maison de reprendre cette isolation thermique, de sorte que l'expert propose de compenser ce préjudice par une réfaction sur le prix qu'il estime à 2 000 €. »

« que les explications de l'expert mettent en évidence une faute de l'entrepreneur dans la pose de l'isolant, qui révèle à la fois une méconnaissance des règles de l'art et une négligence, de sorte que sa responsabilité contractuelle de droit commun est engagée ; que les consorts X... Y... sont en droit de refuser la solution proposée par l'expert, qu'il convient donc de faire droit à la demande visant au paiement de la somme demandée de 11 099, 13 € ».

« que les consorts X... Y... écrivent que les désordres d'isolation génèrent d'importantes déperditions d'énergie, qu'ils subissent encore un préjudice de jouissance résultant de l'inconfort généré par les circulations d'air par temps froid et venteux, que le confort d'été est également compromis par ces défauts d'étanchéité ».

Suite au rejet de la demande des consorts X... Y... , la Cour de cassation sanctionne et casse l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry du 12 juin 2012 par la formulation suivante :

« Attendu que pour débouter les consorts X... de leur demande formée à l'encontre de la société MMA (assureur de l'entreprise) au titre du défaut d'isolation, l'arrêt retient que les désordres d'isolation thermique, seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort, ne relèvent pas de l'article 1792 du Code civil. »

« Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Nous sommes ici en présence d'un véritable défaut d'étanchéité à l'air qui a pour origine un vice dans la pose de l'isolant. Sachant que les arguments développés par les consorts X... Y... sur les déperditions d'énergie ou encore sur l'inconfort, ne viendraient que souligner les conséquences de cette situation en matière de trouble dans l'occupation de leur maison. C'est sur la base de cette logique juridique que la Cour de cassation rappelle que la qualification

d'impropriété à destination de la maison caractérisant la mise en jeu de la décennale s'applique aux désordres eux-mêmes qui impose donc de « rechercher si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination » et non pas à leurs conséquences à savoir le fait qu'ils soient « seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort ».



Face à ce contexte, on voit mal en quoi la problématique posée par ce litige pourrait venir trancher, d'une manière évidente, le débat actuel sur l'application ou pas de la décennale par la jurisprudence à propos de la non-performance énergétique des bâtiments. D'autant plus si l'on tient compte du fait que ce sujet est aujourd'hui centré sur les possibles dérives juridiques issues de l'application des nouvelles

règlementations thermiques (RT 2012), alors même que ladite maison en question a été construite sous l'empire de règles thermiques beaucoup plus anciennes.

En conclusion, nul doute que les défenseurs de la proposition d'encadrement légal de la décennale sur le sujet de la performance énergétique des bâtiments aient plutôt voulu saisir cette occasion d'un arrêt récent de la Cour de cassation pour réaffirmer leur position en insistant sur l'urgence à légiférer dans le sens du projet de texte contenu dans le rapport sur la Garantie de performance énergétique publié par le Plan bâtiment durable². Mais, en tout état de cause, la question du régime juridique applicable : responsabilité décennale ou pas en présence d'un défaut de performance énergétique sur un bâtiment reste toujours posée à ce jour. Alors, attention aux amalgames en ce domaine, car il apparaît plutôt prématuré de considérer à ce stade que cet arrêt de la Cour de cassation du 8 octobre 2013 puisse véritablement constituer un point de référence en matière d'application future de la décennale sur ce sujet de la non performance des bâtiments.

Éric Michelin

01 49 64 11 51

emichelin@verspieren.com



¹ Article du Professeur Hugues Perinet-Marquet intitulé *La performance énergétique au cœur de l'actualité* paru dans la revue *Opérations Immobilières* n°60 / Novembre-Décembre 2013 – article de Pascal Dessuet intitulé *La non-performance énergétique peut engager la décennale* paru dans la revue *Le Moniteur* du 13 décembre 2013.

² Rapport sur *La Garantie de performance énergétique* du 1^{er} juillet 2013 publié sur le site du *Plan bâtiment durable* (www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-de-garantie-a653.html) coprésidé par Michel Huet (Cabinet Michel Huet, Bellenger, Blandin) et Michel Jouvent (APOGÉE). Avec les deux thématiques suivantes : « encadrement légal du risque de mise en jeu de la garantie décennale » et « méthodologie pratique de la garantie de performance énergétique extrinsèque (GPEI) ».

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter !

VERSPIEREN – Siège social
Département Construction
1, avenue François-Mitterrand
59290 Wasquehal

Tél. : 03 20 45 76 05
Fax : 03 20 45 33 90
E-mail : nregoire@verspieren.com

VERSPIEREN – Saint-Denis
Département Construction
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis

Tél. : 01 49 64 47 61
Fax : 01 49 64 13 45
E-mail : ablanc@verspieren.com