


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2015 Novembre N°83

Réglementation thermique



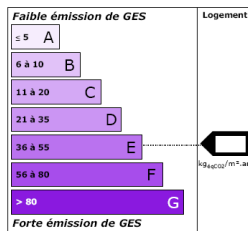
Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre
Avocats Associés

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39

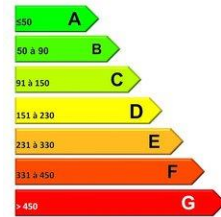
Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

Règlementation thermique



Nous nous étions interrogés lors de notre commentaire concernant la réglementation thermique « RT 2012 » sur la question de savoir si le défaut de performance énergétique était susceptible d'engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cf lettre d'information n°72 de mai 2014).



Un arrêt de la Cour de Cassation du 8 octobre 2013 le laissait penser en invitant le Juge du fond à rechercher si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination.



Le législateur est intervenu dans le cadre de la loi transition énergétique pour la croissance verte promulguée le 17 août 2015 pour définir l'impropiété à destination.

L'article L.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que :

« En matière de performance énergétique, l'impropiété à la destination, mentionnée à l'article L.111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut 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 conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. »



Il s'ensuit que quatre conditions sont nécessaires pour engager la responsabilité des constructeurs :

- un dommage,
- résultant d'un défaut 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,
- toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée,
- conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.



Il s'agit de conditions cumulatives limitant l'application de la responsabilité décennale des constructeurs en matière de performance énergétique.

Ce texte vise un dommage affectant l'ouvrage conduisant à une surconsommation énergétique nécessitant l'existence d'un désordre, de sorte qu'un défaut de performance seul ne pourra pas a priori engager la responsabilité décennale des constructeurs, mais seulement leur responsabilité contractuelle en cas de non respect des consommations promises.

Il appartiendra au Juge d'apprécier les exigences posées par le texte que ce soit le coût exorbitant en l'absence de référentiel ou une utilisation des équipements et un entretien des ouvrages appropriés...

Mais préalablement à l'action au fond, les missions d'expertise devront être complétées pour répondre à ces questions afin de permettre au Juge de statuer sur les responsabilités encourues.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ, Avocat à CAEN