



## Responsabilité des constructeurs Quels nouveaux risques font courir la RT 2012 et le Bepos ?

Sanctions pénales, mise en jeu des garanties biennale ou décennale... La non-conformité des ouvrages à la réglementation thermique peut coûter cher.

Par Cyril Croix et Sara Nouri-Meshkati, avocats à la Cour, cabinet Seban & Associés

La réglementation thermique 2012 (RT 2012), fixée par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite Grenelle 1, et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a imposé de nouvelles exigences d'isolation thermique aux constructeurs de bâtiments neufs. Elle répond à la nécessité de réduire la consommation d'énergie, induite à la fois par le coût croissant de la facture énergétique et par la prise de conscience des enjeux environnementaux. Elle reprend les exigences énergétiques du label bâtiment basse consommation (BBC) et les rend obligatoires.

Après l'entrée en vigueur de la RT 2012, un nouveau label plus ambitieux, le bâtiment à énergie positive (Bepos), a été mis en place en 2013 par Effinergie, l'association à l'origine du label BBC. Les exigences de performance thermique inspirées de ce label s'imposent « chaque fois que possible » pour les bâtiments publics neufs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (1) ; et seront généralisées à l'ensemble des bâtiments neufs à l'horizon 2020.

Les obligations liées à la RT 2012 ont ainsi un impact sur la responsabilité des constructeurs, qui sera sans doute accentué dans le cadre du Bepos dont le régime juridique reste à définir.

### Obligations des constructeurs et contrôles

Les exigences de la réglementation thermique résultent de l'article R. 111-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Celui-ci impose aux constructeurs des obligations de résultats et de moyens qui n'entraînent pas les mêmes conséquences juridiques en termes de responsabilité.

Ces obligations de résultats permettent d'engager la responsabilité du constructeur sans démonstration d'une faute, et reposent sur trois indicateurs : l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment (Bbio, pour « besoin bioclimatique »), le confort d'été (TIC, pour « température intérieure conventionnelle ») et la consommation d'énergie primaire (CEP).

En parallèle, il existe des obligations de moyens, exigeant la preuve d'une faute en lien avec le dommage pour engager la responsabilité du constructeur. Elles diffèrent selon le type de bâtiment construit, et les constructeurs doivent tout mettre en œuvre pour les respecter. Afin d'assurer le respect de cette réglementation, le législateur a mis en place un certain nombre de contrôles et de sanctions, qui augmentent les possibilités de mise en cause de la responsabilité des constructeurs.

**Deux attestations.** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour être recevable, le permis de construire d'un bâtiment neuf ou d'une partie nouvelle de bâtiment existant doit être accompagné d'une « attestation de prise en compte de la RT 2012 » signée par le pétitionnaire (art. R. 111-20-1 du CCH). Ce document est constitué d'un récapitulatif standardisé de l'étude thermique dont le fichier informatique doit être annexé. Le contrôle du respect de la réglementation, à cette étape, se fait nécessairement sur dossier, afin de vérifier si les prévisions de construction permettront de respecter les obligations imposées par la RT 2012.

Une seconde attestation doit être remise en fin de travaux (art. R. 111-20-3 du CCH). Elle est généralement établie par un diagnostiqueur, un organisme certificateur, un contrôleur technique ou un architecte (qui peut être celui ayant mené l'opération de construction). Elle doit être signée par le maître d'ouvrage et jointe à la déclaration d'achèvement de travaux.

**Une valeur juridique discutée.** La réglementation étant récente, et en l'absence de jurisprudence, la question de la valeur juridique de ces attestations demeure. Deux hypothèses prévalent. Selon la première, ces documents constitueraient un quitus attestant définitivement de la conformité de l'ouvrage à la RT 2012. Selon la seconde hypothèse, ils n'offriraient aucune garantie, notamment parce qu'il est peu probable que le maître d'œuvre, qui a conçu l'ouvrage et suivi la réalisation du projet, atteste, en fin de travaux, du non-respect de la RT 2012. Des désordres touchant la performance thermique pourraient également apparaître après l'achèvement des travaux et donc après la délivrance de l'attestation. Par ailleurs, la volonté du législateur étant de réduire les consommations d'énergie de manière pérenne, la conformité à la RT 2012 ne saurait se limiter à l'achèvement des travaux. Dans ces conditions, il est fort probable que le droit commun de la responsabilité des constructeurs s'applique.

A noter que, dans un délai de trois ans à compter de l'achèvement de l'ouvrage, une vérification du respect de la réglementation thermique peut être opérée par l'intermédiaire d'un contrôle du respect des règles de la construction (CRC) par la direction départementale des territoires (DDT), dans le cadre des contrôles aléatoires des permis de construire prévus par l'article L. 461-1 du Code de l'urbanisme.

### Responsabilité pénale des constructeurs...

Les constructeurs encourent des sanctions pénales en cas de non-respect de la RT 2012. Elles sont prévues par la loi Grenelle 2 (n° 2010-788 du 12 juillet 2010). A leur égard, le CCH ne distingue pas les obligations de moyens de celles de résultats évoquées ci-dessus. Il convient donc de s'attacher au moment où sont constatés les manquements. En effet, comme expliqué précédemment, l'attestation dite de « prise en compte de la RT 2012 » fait l'objet d'un contrôle sur dossier, l'ouvrage n'étant pas encore réalisé.

En cours de travaux, le non-respect de la prise en compte dans le projet de construction des trois obligations de résultats (Bbio, CEP, TIC) peut être sanctionné par une interruption immédiate des travaux (art. L. 152-1 et -2 du CCH). Les utilisateurs du sol, bénéficiaires des travaux, architectes, entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux encourent trois mois d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende en cas de non-respect de l'interruption (art. L. 152-3 du CCH).

Une fois les travaux achevés, en cas de non-conformité avec la RT 2012, l'article L. 152-4 du CCH prévoit aussi une peine de 45 000 euros et, en cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois. Cette même disposition prévoit des sanctions complémentaires, telles que l'affichage ou la diffusion dans la presse écrite des décisions de sanctions liées au non-respect de la RT 2012 ainsi qu'une interdiction d'exercer une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales.

Enfin, une mise en conformité des lieux ou la démolition de l'ouvrage peuvent être exigées; en l'absence d'exécution à l'expiration du délai fixé par le jugement, le maire peut y faire procéder d'office (art. L. 152-5 du CCH).

**Des sanctions à relativiser.** L'impact de ces sanctions pénales peut, toutefois, être relativisé. En effet, concernant les obligations de résultats, les attestations de prise en compte et de conformité de la RT 2012 ne sont contrôlées qu'au regard d'estimations de consommations ou de températures, tel que précisé par l'arrêté du 11 octobre 2011 (NOR : DEVL1126896A). Les consommations ou températures ne seront pas mesurées *in situ*. Dès lors, seul devrait être opéré un contrôle visuel des équipements, nécessairement plus limité. Le risque est plus grand pour les obligations de moyens, pour lesquelles les contrôles sont plus aisés à opérer. Pour autant, la preuve de l'absence de mise en œuvre de tous les moyens pour les réaliser devra être rapportée. En outre, ces contrôles, qui portent sur l'ensemble du bâtiment restent aléatoires et coûteux. Il est donc peu vraisemblable qu'ils soient opérés sur tous les bâtiments neufs. →

## Ce qu'il faut retenir

- ▶ Les obligations liées à la RT 2012 ont un impact sur la responsabilité des constructeurs, qui sera sans doute accentué dans les deux prochaines années avec la généralisation de l'obligation de construire en Bepos.
- ▶ Les constructeurs ont, en vertu de la RT 2012, des obligations de moyens et de résultats, qui font l'objet d'attestations de conformité à fournir lors du permis de construire et à l'achèvement des travaux. Des contrôles aléatoires sur les bâtiments sont possibles.
- ▶ Le Code de la construction et de l'habitation prévoit une série de sanctions pénales en cas de non-respect de la RT 2012 (et, demain sans doute, du Bepos). Mais surtout, les responsabilités biennale et décennale des constructeurs peuvent être engagées en cas de désordres ou de non-conformités, dans des conditions incertaines sur le plan jurisprudentiel.



### ... et responsabilité civile

Le non-respect de la RT 2012 peut aussi donner lieu à un engagement de la responsabilité légale des constructeurs en cas de dysfonctionnement(s) après la réception des travaux.

**Garantie biennale.** La possibilité de voir engager leur responsabilité biennale (art. 1792-3 du Code civil) dans ce cadre paraît incontestable. En effet, ce fondement de responsabilité concerne les éléments d'équipements dissociables du bâtiment, comme les chaudières. Il correspond donc parfaitement aux éléments exigés par la RT 2012.

**Garantie décennale.** La mise en œuvre de la garantie décennale en cas de non-respect de la RT 2012 semble également envisageable, à condition que les désordres constatés rendent l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination. A cet égard, la jurisprudence a considérablement évolué en la matière, et dans un sens extensif, à la suite d'un arrêt de la Cour de cassation du 15 juin 2017. Cette décision a en effet validé l'application de la garantie décennale à une pompe à chaleur posée sur existants (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin 2017, n°16-19640 ; confirmé par Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 14 septembre 2017, n°16-17323 : application à un insert ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 26 octobre 2017, n°16-18120 : application à une cheminée [2]).

La Cour de cassation a, de plus, déjà considéré que la simple non-conformité de l'ouvrage à certaines normes obligatoires suffisait à caractériser une impropriété de l'immeuble concerné à sa destination. Ce fut le cas avec les normes parasismiques (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2011, n°10-11713). Cependant, la jurisprudence semble quelque peu fluctuante sur ce point, même si, en 2006, la cour d'appel de Paris a retenu la responsabilité décennale d'un constructeur après avoir simplement constaté une isolation non conforme à la norme obligatoire (CA Paris, 6 juin 2006, n°05/15341).

De même, un courant de jurisprudence admet l'impropriété de l'immeuble à sa destination dès lors que l'ouvrage construit ne respecte pas la destination convenue entre les parties. Ainsi, la responsabilité décennale de constructeurs a pu être retenue en présence d'un simple déficit de performance énergétique de l'ouvrage (CA Paris, 29 mars 2000, RDI 2000 p.345) ou à la suite des dysfonctionnements de panneaux solaires destinés à assurer l'eau chaude sanitaire dans un ouvrage neuf et alors que le problème pouvait facilement être résolu au moyen de chauffe-eau classiques prenant le relais (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 27 septembre 2000, n°98-11986). Pour résumer, en s'accordant sur un bâtiment doté de certaines capacités énergétiques, les parties attribueraient à l'ouvrage une destination particulière, dont il conviendrait de tenir compte pour l'analyse de l'impropriété à la destination.

Plus récemment, la Cour de cassation a jugé qu'un défaut d'isolation, conséquence d'une mauvaise exécution et d'un non-respect de la réglementation thermique, rendait l'immeuble impropre à sa destination et relevait donc de la garantie décennale des constructeurs (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 juillet 2015, n°14-17916).

Depuis lors cependant, une évolution législative importante s'est produite. La loi n°2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte a introduit l'article L. 111-13-1 du CCH, qui précise les conditions dans lesquelles l'impropriété à destination peut être retenue en matière de performance énergétique, celles-ci étant :

- que le dommage résulte « 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 » ;
- que ce défaut conduise, « 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 ».

L'application de la garantie décennale est ainsi encadrée en la matière et les juges détermineront souverainement la notion de « coût exorbitant ». La Cour de cassation a jugé récemment que le seul inconfort et une surconsommation de chauffage invoqués par un maître d'ouvrage ne caractérisaient pas l'impropriété à destination de l'ouvrage situé en zone de montagne et en altitude. En l'occurrence, la cour d'appel avait justement relevé que le défaut d'isolation de la dalle n'était pas un désordre de nature décennale (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 10 novembre 2016, n°15-24781).

Au regard de ces jurisprudences, il semble donc qu'il pèse de nouveaux risques sur les constructeurs d'engagement de leur responsabilité avec, néanmoins, un cadre légal laissant une marge d'appréciation aux juridictions. L'évolution de ces risques avec le Bepos ne sera visible qu'à l'occasion des premières applications de cette nouvelle réglementation plus exigeante. ●

(1) Art. 8 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, complété par le décret n°2016-1821 du 21 décembre 2016 et l'arrêté du 10 avril 2017 relatifs aux constructions à énergie positive et à haute performance environnementale sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, de ses établissements publics ou des collectivités territoriales.

(2) Lire « Travaux sur existant : une étape supplémentaire vers une refonte complète du régime juridique », par Pascal Dessuet, « Le Moniteur » du 8 décembre 2017, page 94.