



ASSUS – JUTTNER

AVOCATS ASSOCIÉS

Nice, le 10 juin 2021

AVOCATS ASSOCIÉS

Françoise ASSUS-JUTTNER

Avocat au Barreau de NICE
Spécialisation en Droit Immobilier
et en Droit Public
Chargée d'enseignement à l'Université
de Nice Sophia-Antipolis

Alexandre MAGAUD

Avocat au Barreau de NICE

Firas RABHI

Avocat au Barreau de NICE
Chargé d'enseignement à l'Université
de Nice Sophia-Antipolis

Valentine JUTTNER

Avocat au Barreau de PARIS

AVOCAT

Bastien PELLEGRIN

Avocat au Barreau de NICE
Master II Droit et Métiers de l'Urbanisme

Lucas PANICUCCI

Avocat au Barreau de NICE
Master II Juriste d'affaires

NICE

7 avenue Mirabeau
06045 NICE cedex 1
Tél. : 04.92.00.27.27
Fax : 04.92.00.27.28
Email : nice@cabinet-assusjuttner.com
PALAIS N° 13

PARIS

50 bis avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01.85.40.03.84
Fax : 01.86.95.41.93
Email : paris@cabinet-assusjuttner.com
Vestiaire E1996

Nos Réfs. : COLLOQUES
40001 - FAJ / / FAJ

JUSTICE CONSTRUCTION 11 juin 2021 :

Isolation thermique nouvelles normes et
contrainte énergétique.

FAJ C'est bien une gageure que de traiter ce sujet bien technique, heureusement que l'éminent expert Francis WOOG en donnera la dimension qui sied aux procès dont l'expertise autant que les remèdes en réparation sont les deux clefs de voute de nos dossiers.

FW : Les contrats de chauffage deviennent de plus en plus complexes et intègrent de nouvelles clauses environnementales, de facturations et de formules de révision, basées sur des mix énergétiques et des évolutions tarifaires que peu de personnes comprennent : c'est un métier. Le sujet est aussi complexe pour les isolations.

Tous ces sujets sont l'objet de difficultés d'interprétation, de diverses tensions et quelquefois d'erreurs d'interlocuteurs, pas toujours formés et rôdés aux échanges de ce type, dans l'harmonie et avec un discours cohérent et constructif.

FAJ et in fine, c'est la scène judiciaire qui aura cette tâche, puisque nous sommes à JUSTICE CONSTRUCTION



Le droit par la norme et le juge qui s'y réfère ne sont là tous deux que pour s'adapter à l'exigence des temps modernes.

C'est le sens de la chronique de Madame, le professeur DURAND PASQUIER dans la revue de droit immobilier de mai 2021.

(On ne peut mieux coller à l'actualité par le choix de notre sujet proposé six mois auparavant et mesurer à quel point l'éminent juriste va poser des principes qui s'ils sont bien dans l'air du temps, comme nous l'avions pressenti il y a six mois dans le choix du sujet, ne répond pas à l'écart entre le but recherché par les normes et celui recherché par le juge.)

(Je la cite « *réduire l'artificialisation des sols, reconstruire la ville, densifier, surélever, rénover des bâtis anciens, réhabiliter des quartiers entiers, chaque fois la performance énergétique, puis désormais environnementale des bâtiments, voilà qui semble devenu un véritable impératif de société* »)

Madame DURAND PASQUIER a focalisé son propos sur les opérations de rénovation, tant il est vrai que c'est dans ce cadre que les attentes énergétiques ont été souvent défailtantes, si on se réfère aux arrêts de la Cour de Cassation en la matière.

Je veux parler de ceux, les plus récents, qui ont suivi l'arrêt du 16 septembre 2003, celui qui a consacré la responsabilité décennale des constructeurs dans l'immeuble neuf, position affinée dans l'arrêt chambre réunies du 27 octobre 2006 faisant taire la doctrine qui tentait de s'interroger sur le point de savoir si la norme, en matière énergétique et son but d'économie de dépense énergétique pouvait relever ipso facto de la responsabilité décennale.

La loi pouvait-elle instaurer une responsabilité automatique qui naitrait du seul non-respect de la réglementation, qu'il y ait ou non un désordre qui résulterait de cette non-conformité ?

La réponse se trouve à l'article L. 111-13 du code de la construction et de l'habitation qui a été complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du Code civil reproduit au présent article, ne peut être retenue sauf en cas de défauts avérés liés aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement, conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant pas l'utilisation de l'ouvrage à un coût raisonnable. »

Et plus spécialement à l' Art. L. 111-13-1 (L. no 2015-992 du 17 août 2015, art. 31) En matière de performance énergétique, l'impropriété 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.

Monsieur DESSUET dans une de ses nombreuses chroniques sur le sujet proposait, lui dans la revue le Moniteur le 23 janvier 2015 une modification de l'article 1792 du code civil : visant à créer un alinéa 2 à l'article 1792 du Code civil.

« Nonobstant toute stipulation contractuelle contraire, l'impropriété à la destination ne peut être



retenue, en matière de performance énergétique, qu'en cas de dommages résultant d'un défaut de la performance énergétique telle que définie par la réglementation thermique applicable à l'ouvrage ».

Donc déjà l'erreur, la non-conformité sans désordre, sans dommage, ne pouvait relever d'une présomption de responsabilité décennale.

Le non-respect de la norme est-il un dommage si le but n'est pas atteint ? et puis quelle norme ?

La Cour de Cassation a tout de même pris position par l'exclusion de la non-conformité de l'ouvrage du champ de la garantie décennale si c'est seulement la réglementation thermique au permis de construire qui n'est pas respectée (Cour de cassation, 11 juillet 2019, pourvoi numéro 18-16.751)

Le choix des normes est au cœur du sujet et contrairement à ce que laisse penser l'arrêt de la Cour de cassation précité il n'est pas laissé à l'expert judiciaire, m'a rappelé une éminente experte de cette assemblée.

L'expert n'a donc pas le choix des normes applicables...et pourtant ...c'est bien lui seul qui en connaît le sens et la portée... alors quelle sont ces normes Monsieur WOOG ?

QUESTION à MONSIEUR WOOG,

Quelles sont les normes auxquelles un ingénieur thermicien se réfère ?

FW : Comment s'y retrouver, ce n'est pas simple car il y a une multitude de textes cités

Disons d'emblée que la réglementation thermique RT 2012 qui régit tous les nouveaux immeubles



depuis 2013 : Objectifs nouveaux et ambitieux = contentieux en développement.

C'est un processus irréversible (évolutions depuis la RT 2000 - RT2005 - RT 2012) qui doit être intégré et appliqué par tous les acteurs de la construction.

Cette réglementation thermique RT est la résultante des orientations retenues à l'issue des tables rondes du Grenelle de l'environnement à l'automne 2007.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte trois exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.

Les calculs et documents émis souffrent souvent d'inexactitudes, les résultats ne correspondent que peu à la réalisation effective des bâtiments, ou à l'utilisation normale des appartements ou volumes traités, et ces écarts peuvent être importants, et sources de contentieux quasi systématiques.

Mais il y a tant d'autres normes...

OBLIGATOIRES

- Les règlements issus de lois, décrets, et arrêtés
Les lois et leurs textes d'application, décrets et arrêtés, et les textes réglementaires locaux, définissent des règles obligatoires pour tous

QUI LES ELABORE ? Les services de l'État avec les représentants des secteurs économiques concernés.

- Les lois sont votées par le parlement.
- Les décrets et les arrêtés élaborés par l'administration sont destinés à assurer l'exécution d'une loi.
- Les circulaires sont des textes informatifs qui commentent, précisent une loi et un règlement



- Les normes homologuées et DTU dans les marchés publics ; Les NF DTU traitent de la conception et de l'exécution des ouvrages de bâtiment. ü Ils ne concernent que les techniques traditionnelles. Les NF DTU sont des normes de travaux de bâtiment. Elles proposent des clauses-types pour les marchés de travaux mettant en œuvre des produits et techniques traditionnels, c'est-à-dire couramment utilisés par la plupart des entreprises, avec succès sur une période de recul suffisante.

Pour leur part, les Avis techniques...traitent des produits traditionnels, les NF DTU ne devraient pas en principe se référer à des produits bénéficiant d'Avis techniques ou de Documents techniques d'application (DTA)(2).

...

La mise en œuvre des produits principaux nécessaires à la réalisation d'un ouvrage faisant l'objet d'un NF DTU nécessite parfois certains produits secondaires non normalisés, mais qui doivent être décrits pour éviter les sinistres.

Lorsque qu'il n'est pas possible de décrire les essais à effectuer sur le produit et le résultat à obtenir à l'issue de ces essais, il est toléré d'exiger exceptionnellement que le produit bénéficie d'un Avis technique pour cet emploi.

Souvent par facilité, certains NF DTU ont abusé de cette tolérance et comprennent de nombreux renvois à un Avis technique. C'est un risque de confusion, car tous les produits d'une famille citée par un NF DTU et bénéficiant d'un Avis technique ne se mettent pas nécessairement en œuvre selon le NF DTU.

C'est au contraire à l'Avis technique d'indiquer si sa mise en œuvre s'effectue comme celle des produits décrits dans le NF DTU.



....

- Le marquage CE

CE est un marquage obligatoire permettant la mise sur le marché et la libre circulation des produits dans l'espace économique européen. ü Ce n'est pas une marque de qualité. Il indique que les produits respectent les exigences essentielles de la directive (sécurité, santé publique et protection des consommateurs).

CONTRACTUELS

- Les normes homologuées et DTU dans les marchés privés.

Les normes sont des documents de référence comportant des solutions à des problèmes techniques et commerciaux récurrents. ü Elles traitent des produits, des méthodes d'essai, des calculs et de la conception des ouvrages, de l'exécution des travaux.

- Les normes expérimentales dans les marchés publics et privés

- Les CCTG et leurs fascicules ; Le CCTG est composé de plusieurs fascicules qui fixent la liste des textes applicables aux marchés publics de travaux. • Ils sont approuvés par arrêté, mais leur application est contractuelle.

- Les Avis Techniques et DTA. Le Document Technique d'Application (DTA) est un avis technique sur les ouvrages réalisés à l'aide de produits marqués CE, lorsque leur mise en œuvre n'est pas couverte par les NF DTU.

- QUI LES ELABORE ? L'un des 16 Groupes Spécialisés (GS) de la commission chargée de



formuler les AT. Le secrétariat est assuré par le CSTB. Il ne faut pas confondre les Avis Techniques (AT) et les Agréments Techniques Européens (ATE)

- Les ATEX ; Une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) est une procédure rapide d'évaluation technique valable pour une seule opération. Elle s'applique à tout produit ou procédé ne faisant pas encore l'objet d'une norme ou d'un Avis Technique. L' ATEX est un document d'information mais qui sert de référence aux maîtres d'ouvrage et aux assureurs pour estimer le risque décennal.

QUI LES ELABORE ?

Un comité d'experts du sujet étudié, réunis sous l'égide du CSTB.

- La certification
- Les NF DTU traitent de la conception et de l'exécution des ouvrages de bâtiment. ü Ils ne concernent que les techniques traditionnelles.

INFORMATIFS

- Les règles professionnelles ; • Ces règles sont catégorielles et traitent d'ouvrages traditionnels non couverts par un DTU. ü Elles peuvent servir de base à l'élaboration d'un futur DTU. • QUI LES ELABORE ? ü Des organismes professionnels du bâtiment qui s'entourent d'experts.

- Les guides
- Les études et recherches
- Les articles

Élaborée en partant du terrain, figure aussi la loi ELAN qui a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger



les plus fragiles. Elle a été définitivement adoptée au Sénat le 16 octobre 2018...

Nous venons de comprendre combien le métier de thermicien et d'expert est difficile dans le méandre des législations qui se suivent... surtout quand tout cela sera passé au tamis du régime de responsabilité des constructeurs...

En effet, face à la multiplicité des normes, qu'en est-il quand tout cela vient dans le procès ?

Comment apprécier à partir de la norme si la responsabilité d'un constructeur est en cause ?

Et comment en tout état de cause le réparer ? tels sont les deux volets de notre intervention :

1/ l'impropriété à destination :

Le premier volet de notre propos portera donc sur l'impropriété à la destination, car parmi les deux critères de de l'article 1792 ce sera pour notre sujet, non pas l'atteinte à la solidité, mais bien l'impropriété à la destination dont il sera question.

C'est dans l'appréciation de l'impropriété à la destination qui est retenue par le juge en considération de la destination choisie dans le contrat que se trouve la réponse, car si la référence à la norme s'y trouve, est là fixée la destination d'économie recherchée, en tout cas dit le texte si le but de cout raisonnable n'est pas atteint.

Est-ce un dommage décennal ?

C'est la jurisprudence de la Cour de cassation qui aura la réponse quel que soit le texte retenu, elle étendra la responsabilité décennale et elle le fera aux existants contrairement à la lettre de la loi SPINETTA, rejoignant ainsi la réflexion de



Monsieur DESSUET évoquant « le flou de la destination contractuelle »

Cette extension jurisprudentielle, les commentateurs la redoutaient.

Il est vrai, la loi du 4 janvier 1978 est née dans le désert énergétique quand l'exigence environnementale d'un automatisme dans la répression s'est faite peu après pendant les années 80.

C'est bien à propos de la construction neuve, celle de la loi SPINETTA que ce sont appliquées ces normes, pour ensuite être étendues aux opérations de rénovation et même à des réparations.... L'impératif de la norme thermique s'applique à la responsabilité décennale pour un simple chauffagiste qui changera un ballon d'eau chaude....

Je vais citer plus loin un arrêt de la Cour d'appel d'Orléans qui retient une responsabilité décennale pour des climatiseurs insuffisants.

**Les exemples sont foison en expertise :
Monsieur Woog ?**

C'est donc bien cette impropriété qui est la clef de voute, on citera un arrêt très récent de la Cour de cassation 4 mars 2021 qui se prononce d'ailleurs non seulement sur le régime de responsabilité décennale mais aussi sur celle du maître d'ouvrage vendeur par son acceptation des risques.

Je cite « Elle (la cour d'appel) a pu en déduire, après avoir relevé que Mme Q... était, à cette époque, architecte d'intérieur, que les maîtres de l'ouvrage avaient, en toute connaissance de cause, choisi une solution de chauffage insuffisante au regard de l'absence d'isolation de

l'immeuble à laquelle ceux-ci n'avaient pas souhaité remédier, faisant ainsi ressortir, qu'en l'état de l'acceptation délibérée du risque, qui leur avait été clairement signalé, d'un déficit de chauffage en l'absence de travaux d'isolation, M. W... était fondé à invoquer une exonération totale de responsabilité en raison de l'impropriété à destination dénoncée, quatre ans plus tard, par les acquéreurs. »

C'est aussi ce qu'a pu décider la Cour de Cassation dans un arrêt du 2 juin 2016 en ne se référant qu'à la pertinence du dommage et non au respect ou pas des normes :

« Qu'en statuant ainsi, par cette seule affirmation et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les désordres affectant l'isolation thermique et le chauffage et si l'impossibilité de le clore ne rendaient pas le logement impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

(Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 juin 2016, 15-16.115, Inédit)

Donc, plutôt que la norme c'est le critère d'impropriété à qu'il est demandé aux experts judiciaires d'apprécier la destination, et ils pourront si elle est contractuelle faire référence à la norme, puisque l'on sait que c'est la destination voulue par les parties qui compte, mais aussi en considération de la gravité, de l'ampleur du dommage et des objectifs attendus.

Il reste que cet abandon de la norme au profit de l'impropriété à destination peut conduire à une mise en cause de constructeurs sans que leurs lots ne portent sur la norme spécifique sur le plan thermique, ainsi la cour de cassation saisie pour critiquer un rapport d'expertise qui selon le pourvoi n'avait pas fait référence aux normes thermiques

applicables, a non seulement écarté la critique, l'expert est le spécialiste, maître du choix de la norme qu'il estime devoir appliquer.

De surcroît en se fondant sur le dommage et non sur la norme La Cour a étendu la responsabilité décennale au gros œuvre (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 juillet 2020, 19-16.843, Inédit) en confirmant sur ce point la décision d'une cour d'appel..

5. Ayant déduit de ces constatations que les fautes d'exécution commises par cette société avaient contribué, avec celles retenues à la charge du titulaire du lot plomberie-chauffage, à la réalisation de l'entier dommage, elle a pu prononcer une condamnation in solidum entre les deux locataires d'ouvrage et en répartir la charge définitive entre coobligés dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée. »

Or avec Monsieur WOOG nous allons mesurer combien l'objectif de la loi peut primer dans cette appréciation par un expert judiciaire. N'est-ce pas Monsieur WOOG ?

FW : c'est en effet le cas pour la réglementation thermique 2012 qui est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte trois exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.

Les calculs et documents émis souffrent souvent d'inexactitudes, les résultats ne correspondent que peu à la réalisation effective des bâtiments, ou à l'utilisation normale des appartements ou volumes traités, et ces écarts peuvent être importants, et sources de contentieux quasi systématiques....

Et pour le futur immédiat, les sources de contentieux vont continuer à se développer :



Il y a toujours du nouveau : après la RT 2012, évolution vers la réglementation RE2020 (vers une réglementation environnementale plus ambitieuse des bâtiments neufs pour lutter contre le changement climatique, et s'y adapter).

Difficultés de mise en application de la RE2020. La pandémie de la Covid-19 est venue complexifier l'organisation de la mise en œuvre de ce nouveau dispositif.

Au sortir de la période de crise sanitaire actuelle, la RE 2020 va constituer dans les prochains mois, une part importante de l'activité pour le secteur du bâtiment.

Finalement, ce texte devrait rentrer en application le 1er janvier 2022, et concernera de façon progressive les logements individuels, les logements collectifs et les bâtiments du secteur tertiaire....

En plus de ne pas consommer, les futurs logements soumis à la RT 2020 doivent être à énergie positive (BEPOS) qui reprennent les principes de la maison passive. Cela signifie qu'ils doivent produire plus d'énergie (chaleur et électricité) qu'ils n'en consomment.

Le surplus d'énergie produit par votre futur logement pourra être revendu ou réinjecté dans le réseau électrique public !

Pour accumuler et restituer la chaleur, les murs, le toit et les fenêtres de ces nouveaux logements devront être mis à profit et posséder de nombreux équipements de production énergétique pour répondre aux exigences suivantes :

- Une isolation thermique renforcée,
- Une captation de l'énergie solaire,



- Des fenêtres de haute qualité (chauffantes et rafraîchissantes),
- La récupération des eaux de pluie,
- Une ventilation avec récupération de chaleur sur l'air vicié,
- La limitation des consommations énergétiques des appareils ménagers.

FAJ : Est-ce que ce défaut d'intérêt collectif pourrait constituer une impropreté à destination, sans doute pas car seul le propriétaire détient l'action décennale et ne saurait faire valoir un intérêt collectif, mais il y aura un débat nécessairement si à l'occasion d'un manquement à une de ces exigences, le confort en est moindre pour l'occupant., et l'on peut imaginer qu'il en irait de même en cas de rénovation,

N'est-ce pas Monsieur WOOG ?

FH : Quant à la rénovation :

La Règlementation Thermique (RT) Existante n'oblige aucun propriétaire à faire des travaux, elle définit uniquement un niveau de performance à atteindre en cas de travaux volontaires du maître d'ouvrage.

Il existe 8 types de travaux concernés par cette réglementation :

- la ventilation mécanique,
- l'isolation des parois opaques,
- la production d'eau chaude sanitaire,
- l'isolation des parois vitrées,
- le refroidissement,
- l'éclairage,
- le chauffage,
- les énergies renouvelables (le bois).

.....



Pour revenir à l'impropriété à destination, et la notion de confort attendu ...

.....la notion de confort a fortement évolué ces dernières années, avec le développement de la climatisation aussi bien dans les immeubles de bureau, dans les grandes surfaces commerciales ; que lors des déplacements (automobile, TGV). Il devient donc indispensable de réduire le sentiment d'inconfort relatif dans son propre logement, amplifié par la généralisation des ambiances rafraîchies et par l'élévation générale des températures extérieures.

Dans les logements situés au dernier étage, le confort d'été est beaucoup plus difficile à assurer que dans le reste de l'immeuble : la toiture de ces logements doit impérativement être isolée correctement (voir réglementation dans l'existant).

La mise en place d'isolant limite les pertes de chaleur en hiver, saison pendant laquelle la température extérieure est généralement plus faible à l'extérieur. En revanche, en été, les températures extérieures et intérieures sont proches. Il fait en général plus chaud dehors dans la journée, et plus froid à l'extérieur dans la nuit.

Pour préserver le confort thermique à l'intérieur, il s'agit d'une part, de limiter les apports de chaleur le jour, dans ce cas l'isolation de la paroi et des toitures est bénéfique, d'autre part, de favoriser l'évacuation de la chaleur la nuit.

En rénovation, seule la réglementation des bâtiments existants, dans son approche globale, contient des exigences par rapport au confort d'été. Elle ne concerne donc que les bâtiments de plus de 1000 m² construits après 1948 et dont le coût des travaux dépasse 322 € HT/m² pour les logements.

La réglementation thermique sur le bâtiment existant dans son approche "élément par élément"

ne contient aucune exigence. Néanmoins, il est indispensable de s'en soucier, car les travaux de rénovation peuvent considérablement changer le fonctionnement d'une maison ou d'un appartement.

Afin de limiter l'inconfort des occupants et l'utilisation de la climatisation, le bâtiment rénové doit assurer un confort d'été acceptable, dans la mesure de ce qui est possible, compte tenu du bâti existant.

FAJ Mais qu'est-ce que l'acceptable ? l'impropriété à destination de son confort pour l'occupant ou celle voulue par le texte avec la notion de confort dans l'intérêt général écologique ?

Et la réparation doit-elle servir aussi l'intérêt collectif ou seulement le principe de réparation intégrale due au seul particulier qui agit en justice ?

2/ quelle réparation, Principe, la réparation intégrale

Le principe de réparation intégrale, ne veut pas dire selon l'expression souvent dite en expertise « *la ceinture plus les bretelles* » citons à nouveau à ce propos l'arrêt sus visé du 4 mars 2021 l'insuffisance de chauffage de l'appartement vendu résultait d'un insuffisance d'isolation des lieux.

Le rapport de l'expert préconisait la mise en place d'inserts supplémentaires, mais au moment où le juge statuait l'isolation de l'appartement avait été mise en place et financée par le vendeur et la Cour de cassation s'en contentera.

Je cite « *La cour d'appel a souverainement retenu que la pose de nouveaux inserts, destinés à assurer un complément de chauffage, en remplacement de ceux qui avaient été déposés en début d'expertise, ne se justifiait*

*plus en l'état des travaux de reprise de l'isolation thermique dont le coût avait été mis à la charge des vendeurs et en a déduit, **sans méconnaître le principe de réparation intégrale**, que la demande formée à ce titre par les acquéreurs ne pouvait être accueillie. »*

De fait, l'application du principe de réparation intégrale pose le problème de la prise en considération, pour les remèdes, de la norme applicable.

Cette question est en débat régulier l'on citera un arrêt de la Cour d'appel d'Orléans (Cour d'appel d'Orléans, 13 juin 2019, 18/01019) saisie en ces termes :

« Déniant avoir commis un quelconque manquement, elle indique qu'elle n'a pas eu connaissance de l'intégralité du CCTP rédigé par la société Y... et qu'il ne peut lui être opposé la réglementation thermique RT 2005 qui ne s'appliquait pas à l'opération de réhabilitation de sorte que l'appréciation du sapiteur qui se fonde sur des valeurs inapplicables en l'espèce et qui n'a pas répondu à son dire ne lui est pas opposable. »

La Cour ne répondra pas et retiendra l'étendue des réparations sans référence à la date de la norme applicable aux réparations.

L'on sait que pour les normes sismiques il est admis que c'est celle exigée à la date du permis de construire, et non pas lors du procès et que le simple non-respect de la norme sismique est en soi un dommage par le risque futur qu'il induit.

Qu'en est-il pour les normes thermiques, alors que les cas se posent pour des ouvrages sur existants, le plus souvent, sans qu'il n'y ait lieu à permis ou même à autorisation de travaux.



La Cour de Cassation y a répondu, on l'a vu par l'exclusion de la non-conformité de l'ouvrage du champ de la garantie décennale si la réglementation thermique et le permis de construire ne sont pas respectés (Cour de cassation, 11 juillet 2019, pourvoi numéro 18-16.751) aussi on peut imaginer que la question de la norme applicable pour les remèdes est secondaire, puisque le non-respect de la norme en soi n'est pas un dommage pour le juge sauf comme en risque sismique quand le risque de dommage constitue le dommage.

Mais justement, c'est loin d'être secondaire pour un expert dans le domaine thermique ?

Monsieur WOOG ?

FW : Depuis le 1er janvier 2013, les projets soumis à une déclaration préalable ou permis de construire doivent joindre à leur déclaration d'achèvement et de conformité, une attestation validant le respect de la RT Existant. Elle doit être établie par un contrôleur technique, un diagnostiqueur immobilier (uniquement pour les maisons individuelles), un organisme certificateur ou encore un architecte.

Le texte de référence applicable est celui de 2007 :

L'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants liste l'ensemble des travaux visés et donne les exigences associées.

Il faut préciser qu'à compter du 1er janvier 2018, l'arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants s'applique.

Lorsqu'un maître d'ouvrage (par l'intermédiaire de son Maître d'Œuvre) décide de remplacer, d'installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007 et modifié au 1er janvier 2018....

FAJ Il est donc probable que cette exigence se présente à l'expert judiciaire qui doit donner son avis sur les réparations et il est probable aussi qu'aucun devis qui lui serait présenté par une partie n'appliquerait pas la norme nouvelle.

FH : La réglementation thermique RT2012, particulièrement exigeante, impose aux porteurs de projets de constructions neuves et aux parties neuves de bâtiments en réhabilitation, de bien isoler l'ensemble de leurs parois en contact avec l'extérieur.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a créé, en son article 14, une obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation des bâtiments, comme un ravalement de façade, une réfection de toiture, ou encore la transformation de garages ou de combles en pièces habitables.

On peut être dans ce cas pour la transformation de combles en pièces habitables.

Dans un souci d'efficacité et de réduction des coûts, les pouvoirs publics, par le décret du 30 mai 2016, en application de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte, ont rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017, la réalisation conjointe de ces travaux de rénovation lourde avec des travaux



d'amélioration des performances thermiques des bâtiments.

En conséquence, si la date de signature du devis ou du contrat de maîtrise d'œuvre est antérieure au 1er janvier 2017, il n'y a pas d'obligation de coupler les travaux avec des travaux d'isolation.

De plus, l'isolation n'est pas obligatoire lorsque les travaux s'avèrent impossibles ou disproportionnés.

Elle reste cependant recommandée car elle a beaucoup d'avantages : diminution des charges, augmentation de la valeur du bien, amélioration du confort.

Si le devis est ultérieur pas de discussion possible.

FAJ : Je vois là un procès dans le procès, j'imagine un devis antérieur à 2017 et une audience de jugement après rapport et l'impossibilité pour le justiciable de mettre en œuvre le devis accepté en son temps par l'expert sous l'empire d'une ancienne norme...c'est ce qui rejoint votre avis sur la multiplication des procès thermiques dans l'avenir

FAJ : **Monsieur WOOG, je sais que vous aviez prévu de rentrer** dans les détails de cas concrets et d'exemples que nous n'aurons pas le temps d'évoquer ici, il faut laisser place à la salle...qui aura ne main votre texte complet.

Mais en substance, vous prévoyez en effet une augmentation du contentieux en matière thermique et vous invitez les parties du fait de cette complexité à rechercher une solution amiable par des clauses de médiation qui, bien sûr, sont présumées non écrites en cas de responsabilité décennale.



L'on, comprend alors pourquoi ces litiges sont difficiles à résoudre ou à traiter pour un expert qui, dans sa spécialité peut recourir à l'application d'une norme ou d'un accord, alors que le champ de la responsabilité décennale est celui de l'impropriété à destination que seul le juge retient selon des critères de confort contractuels ou pas et qui ne sont pas nécessairement ceux des objectifs de la norme qui s'applique à l'opération de construction objet de l'expertise judiciaire.

Peut-être déjà qu'avec nos propos nous avons pu convaincre notre auditoire de l'intérêt du sujet et de la nécessité de se faire assister d'un spécialiste non seulement pour bâtir, rénover ou réparer mais aussi dans le procès pour être éclairé comme vous l'avez fait ici ce dont nous vous remercions.

Françoise Assus Juttner
Avocat au Barreau de Nice

Francis WOOG
expert de justice