

## M. PORTE :

Fédération française des sociétés d'assurances qui réunit les assureurs au sein de la Fédération... Un membre adhérent ensuite parlera ; mais l'on m'a demandé d'évoquer un peu ce texte-là pour débroussailler, et je dis bien « débroussailler » puisque l'on va avoir des questions pendant un moment et il y aura beaucoup de colloque(s) ; en plus, comme cela a été évoqué, ce qui est magnifique, en droit français, c'est que l'on est obligé de faire du droit comparé franco-français entre l'administratif et le civil, donc c'est assez intéressant, et ce sera l'intervention d'après.

Moi, je vais « toucher » quelques mots sur cet article, je ne vous donnerai aucune certitude puisqu'il nous faudra des années encore pour comprendre (le droit, c'est un peu cela ; rappelons-le entre parenthèses). Si l'on prend l'exemple de la garantie de bon fonctionnement, on a attendu septembre 2013 pour savoir qu'un élément d'équipement destiné à fonctionner, cela entre dans la garantie de bon fonctionnement et que la moquette n'a pas de destination, n'a pas de fonction ; donc, on voit bien qu'en matière juridique il faut un certain nombre d'années avant d'avoir des certitudes ; par conséquent, je n'aurai pas de certitude aujourd'hui, mais quand même certaines questions avec ce texte, et une bonne chose (il faut l'avouer) : c'est qu'avant ce texte, on se demandait dans quelle direction aller, puisque le bâtiment vit, les attentes de l'utilisateur changent avec le monde du bâtiment, mais il faut aussi que le droit avance. Donc, qu'est-ce que l'on peut faire avec le texte existant ou est-ce qu'il faut un texte spécifique ? Là, la voie d'un texte spécifique a été choisie, et c'est certainement une bonne chose parce que l'expérience en matière de responsabilité des constructeurs et d'assurance obligatoire montre que notre impropriété à destination, qui n'est pas définie par le législateur, permet de faire entrer beaucoup de choses dans la garantie décennale. Beaucoup de choses ! Et le droit vit avec son temps : le bâtiment n'est plus le bâtiment d'il y a deux siècles ; maintenant, on peut se doucher dans notre appartement, on peut aller aux W.C. sans sortir dans le jardin ; et maintenant, on s'intéresse à la consommation énergétique. Il est vrai que c'est un enjeu important, comme l'a évoqué Alain MAUGARD au début, je vais être un peu brutal peut-être, mais il est vrai que notre R.T. 2012 avec notre kWh : « en fonction de... Il faut vivre comme ceci », « il faut vivre comme cela », le client s'en fout ! Ce qui l'intéresse, c'est sa facture d'électricité en fin de mois, et cela va être ça, le coût, d'autant plus qu'il y a une pression politique. Donc, il y avait une vraie inquiétude de savoir comment le consommateur allait recevoir toute la « pub » que l'on fait autour de la consommation énergétique. Et on le voit bien quand on regarde les associations de consommateurs, ils attendent vraiment du résultat ; [se disant en effet :] : « Je ne vais pas faire 20 000 euros de rénovation énergétique pour gagner 5 euros à la fin ! » Certes, vous l'avez évoqué, Monsieur MAUGARD, il y a l'aspect politique carbone et autre, mais comme vous l'avez dit en évoquant le sondage : « il se fout de la couche d'ozone ! », tout ce qui l'intéresse, c'est, avec une vision individualiste à court terme, sa facture E.D.F. Pardon, je m'écarte du sujet, ce n'était pas prévu dans mon intervention ; je me suis un peu emballé ; comme quoi le sujet est passionnant !

Si l'on en vient à ce texte, on a quand même, et c'est important, un texte qui, pour la première fois, encadre **l'impropriété à destination** dans une partie très spécifique qui est la **performance énergétique**.

Je peux détailler ce texte rapidement, comme cela a été évoqué juste avant dans l'intervention. On a vraiment un changement : avant, on était dans la présomption de responsabilité ; il suffisait de montrer que l'entreprise « x » avait mis les pieds sur le chantier et on pouvait retenir sa responsabilité quand bien même on ne savait pas exactement où était le désordre. Je fais de la caricature, un peu ; évidemment, vu le nombre d'avocats qu'il y a dans la salle, ce n'est pas aussi simple que cela ; sinon, il n'y aurait pas autant de contentieux.

Il y a une certitude, c'est que ce texte pose le principe qu'en matière d'impropriété à destination, la performance énergétique « n'est pas » ! ; l'impropriété à destination ne peut être retenue. Moi, je l'évoque ainsi : il y a le principe, et c'est donc : **pas de performance énergétique liée à l'impropriété à destination, sauf**, et c'est l'exception qui est posée par ce texte, **une exception qui est encadrée**. Et là, c'est intéressant puisque l'on vise des **conditions**.

.- La première condition, c'est un **dommage**. Cela paraît une évidence, mais ce n'était pas forcément une évidence. [Prenons] Le cas des non-conformités sismiques où il n'y a pas de dommage matériel, où l'on n'a même pas la certitude qu'il y ait un séisme dans les dix ans. Là, on nous explique bien qu'il faut qu'il y ait un dommage, et on s'intéresse également à l'origine du dommage. Donc, avec les trois cas, on a un peu tout : conception, mise en œuvre et défaut du produit.

Ce dommage va entraîner une surconsommation, c'est-à-dire une utilisation du bâtiment à un coût exorbitant. Donc, on a le dommage, **l'origine** du dommage et la **conséquence du dommage**.

La conséquence du dommage sera pondérée en fonction de l'entretien et de l'usage ; et l'on voit bien que cela va faire débat. Cela va faire débat en matière d'expertise, cela va faire débat en matière juridique et en matière d'assurance(s) également. Et je voudrais insister sur deux points (sans avoir, encore une fois, de certitude) ; cela va être deux éléments extrêmement importants pour la mise en œuvre de ce texte ; cela va être **l'entretien et l'usage, et la notion de coût exorbitant**.

.- Sur **l'entretien et l'usage** : il est vrai qu'à l'heure actuelle, en matière d'impropriété à destination, en dehors de ce texte, tout ce qui est entretien et usage, les causes d'exonération totale ou partielle des constructeurs dans ce domaine-là sont quand même assez réduites. Là, on a le texte qui va le poser. Donc, est-ce que l'on va pouvoir plus l'utiliser ? Peut-être ; mais tout va dépendre de ceci : quelles vont être les informations données aux utilisateurs ? Parce que ce sera très bien de dire : « On va opposer à l'utilisateur final, au maître d'ouvrage, l'entretien et l'usage, mais à supposer qu'on nous démontre que la surconsommation est due à l'entretien et à l'usage, ce qui (si j'ai bien compris) sera possible à terme, il y aura pour nous, en matière de responsabilités, toujours la voiture-balai qui est la R.C., le manque du devoir de conseil(s) du constructeur ; à supposer que l'on se fasse recalculer sur le terrain de la décennale (j'imagine cela, je parle sous votre contrôle) parce qu'il y a un défaut d'entretien et d'usage, il suffira de rechercher la R.C., en effet, vous l'avez dit, la R.C. dommages intermédiaires, puis le défaut de conseil du constructeur, et cela, je pense que cela va être un point important. Et une question à se poser pour l'avenir est donc : quelle information va-t-on donner aux consommateurs ? Et comment va-t-on la donner ? Et ceci sera important peut-être, voire

certainement, pour bien utiliser cet article : que dans les marchés de travaux il y ait un peu plus de choses, que ce soit un peu plus contractualisé ; sinon, cet article ne servira à rien, cela va être clair. Voilà une question ! Alors, est-ce que (comme vous l'avez évoqué, Monsieur MAUGARD), finalement, cela ne va pas être à travers les process dans les entreprises ? [N'y a-t-il pas lieu] de se dire : on va faire un peu plus de process au moment de la réception ou un peu plus donner d'informations et contractualiser ? Et également, je pense (c'est un avis personnel, qui n'engage que moi) qu'il y aura une place pour les qualifications dans ce domaine-là. Ceci sera important. QUALIBAT fait déjà des choses dans ce domaine ; et peut-être faudra-t-il aller vers un peu plus d'écrits ? Parce que, sauf erreur de ma part, c'est vrai que la culture de l'écrit n'est pas encore forcément très claire dans le Bâtiment. Alors que sur une voiture qui coûte (je ne sais pas) dix fois moins cher, on a un beau livret, c'est vrai que dans le Bâtiment on n'a pas grand-chose. Donc, je n'ai pas de réponse encore, mais il est vrai que cela va être extrêmement important.

Ce texte peut surprendre, mais il est vrai que [chez] nous, du côté des assurances, dans les clauses-types il y a déjà des exclusions tant en R.C.D. qu'en dommage d'ouvrage, il y a déjà des exclusions sur l'entretien et l'usage anormal. Je ne suis pas sûr que ce soit très utilisé, mais là on le retrouvera en responsabilité et en assurance ; donc, cela prouve bien que ce sera un élément essentiel, et ce qui suit un peu l'évolution du bâtiment. Vous l'avez démontré avec les chiffres, c'est impressionnant : la part de l'occupant dans le résultat final est extrêmement importante. Est-ce que cela doit choquer que ce soit écrit dans la loi ? Je ne le pense pas.

.- **La notion de coût exorbitant.** Encore une fois, je n'aurai pas de réponse. Simplement un point : là, on se réfère au coût exorbitant, on ne fait pas du tout référence à la réglementation thermique, on évoque la R.T. 2012 qui va toucher le neuf ; si j'ai bien compris, il y aura bientôt la « R.T. existant » qui va arriver, mais là on voit bien que ce texte-là, finalement, ne touche pas que le neuf et la R.T. 2012, on est bien avec cette notion de coût dans le résultat final, parce qu'il n'y a pas de notion de consommation conventionnelle telle que définie dans l'annexe. Donc, cela va soulever des questions également en matière de rénovation énergétique, et ceci est (encore une fois) un peu le lien entre entretien et usage, et à un moment je pense que chacun, dans l'application de ce texte, aura besoin de référentiels. Encore une fois, va se poser la question de : « qu'est-ce que l'on va vendre aux particuliers ? », puisque le coût exorbitant ne sera pas apprécié de la même façon du primo-accédant qui s'est endetté sur vingt-cinq ans que du cadre supérieur avec un apport familial et qui a de bons revenus. On va être forcément dans le subjectif, mais il y aura aussi la question de la destination convenue ; que les tribunaux reconnaissent que finalement la destination d'un ouvrage peut être convenue dans le marché, et que l'impropriété à destination peut être appréciée en fonction de la destination prévue dans le marché. Donc, il va falloir, également dans les marchés de travaux, je pense, un peu s'intéresser à : « qu'est-ce que le coût exorbitant ? » pour mieux savoir apprécier le coût exorbitant. Vous le voyez : aucune certitude ; que des questions ! Et il va falloir prendre très en amont le sujet pour pouvoir, au moment du contentieux, avoir des armes pour se battre. J'ai noté qu'il n'y avait pas, on ne les voit jamais, d'ailleurs, d'associations de consommateurs dans notre colloque, c'est dommage, parce qu'il serait intéressant d'avoir leur avis. Je pense qu'ils hurleront à m'écouter, j'en suis désolé. Mais cela pose de vraies questions !

En matière d'assurances, je vous cèderai la parole après, mais il va y avoir des questions ; parce qu'après tout, c'est bien : nous, nous disons : « Cela sort de l'assurance obligatoire », ce qui est une bonne chose, au demeurant, je pense, parce que si l'on a, avec l'assurance obligatoire, obligation (on est bien d'accord) de mettre fin au désordre de façon pérenne, donc si l'on considère que 10 euros par mois de surconsommation, ce n'est pas exorbitant (je le pense), mais que (imaginons) 20 ou 30 euros pour des primo-accédants, cela puisse être exorbitant ramené à l'année, cela voudrait dire que l'assurance décennale aurait pour objet de refaire toute la toiture parce qu'il y a une mauvaise isolation, on voit bien finalement que le bilan carbone de l'opération, entre une surconsommation de 250 euros par an et refaire toute l'isolation à 50 000 euros (je ne sais pas, je dis n'importe quoi), on voit bien que ce bilan économique, au bout d'un moment, cela va bien ! Donc, c'est une bonne chose en assurance obligatoire de se dire : « On va échapper à des obligations de réparation des désordres pour finalement un préjudice qui est minime » ; mais il y aura un préjudice pour le particulier, pour l'occupant, et ce préjudice il en voudra réparation, donc on ira sur d'autres terrains qui ont été évoqués, et cela posera la question des garanties facultatives pour le coup ; est-ce qu'après tout on ne pourrait pas aller sur des terrains qui existent déjà ? Des R.C. contractuelles, les garanties R.C. contractuelles ou les dommages intermédiaires, quand cela existe ou voire même (mais je pose la question, je n'ai pas de réponse) sur les dommages immatériels non consécutifs qui existent dans certains cas ? Ce sont des questions qui se posent et on s'en posera encore durant un moment.

J'espère ne pas avoir été trop long et trop confus...