

Mme Florence MIFRED :

Je vais vous parler du point de vue de l'assureur, en ce qui concerne la **R.T. 2012 : responsabilités et garanties**, en faisant un point à la fois sur la situation qui est celle d'aujourd'hui, la situation que nous connaissons, pour laquelle nous espérons avoir des certitudes, et la situation qui sera celle des contrats d'assurance au moment où le nouvel article issu de la loi de Transition énergétique pourra trouver application.

◇ En premier lieu, on va faire une **introduction** très rapide pour vous présenter **les aspects de la R.T. 2012 qui ont particulièrement intéressé les assureurs**.

.- D'abord, c'est son **caractère obligatoire**. C'est une nouvelle norme de construction qui s'impose à tous, ce qui implique de la part des assureurs une approche différente de celle que nous avons pu avoir pour les labels BBC, HPE, THPE, qui n'ont aucun caractère obligatoire ; et cela a des incidences notamment en ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage (on le verra tout à l'heure).

.- Ensuite, la R.T. 2012 est une norme qui a pour **objectif** de limiter les consommations énergétiques des bâtiments, par le biais d'obligations de moyens et d'obligations de résultats.

Mais cette norme, comme on l'a vu, ne concerne que la performance conventionnelle, c'est-à-dire qui sera acquise, qui sera atteinte si l'ouvrage est utilisé selon un certain modèle « théorique ». Dans la norme, il n'est pas question de consommation réelle.

Aujourd'hui, nos contrats d'assurance ne couvrent pas l'atteinte d'une performance réelle, parce qu'il s'agit d'un engagement qui va au-delà de ce qui est prévu par le Droit commun, un engagement exorbitant du Droit commun, mais on voit bien au travers des discussions que l'on a eues et de la présentation du nouvel article du Code de la Construction et de l'Habitation, que nos contrats vont devoir sûrement évoluer sur ce point.

◇ Nous allons analyser les postes, **les chefs de responsabilités, les garanties d'assurances** que nous pouvons proposer à tous les intervenants dans l'acte de construire.

◆ en premier lieu, **la maîtrise d'ouvrage** :

Les maîtres d'ouvrage sont en première ligne, dans le respect de la R.T. 2012, parce que c'est aux maîtres d'ouvrage qu'il incombe de fournir aux autorités administratives les attestations justifiant de la prise en compte de la R.T. 2012, que ce soit, et cela a été dit auparavant, l'attestation qui est à fournir avant les travaux et qui est à joindre au permis de construire, comme l'attestation de prise en compte de la R.T. 2012 qui est à joindre à la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette seconde attestation peut conclure à un non respect de la norme. Dans ce cas-là, il appartiendra au maître d'ouvrage de faire le nécessaire pour que son ouvrage soit conforme à

la réglementation. Bien sûr, il pourra exercer des recours contre les bureaux d'études, concepteurs, les entreprises qu'il estime responsables de cette non-conformité, mais en première ligne, ce sera à lui de faire le nécessaire.

Dans nos contrats de chantier, aujourd'hui, nous excluons une non-conformité à la construction. Avec les dispositions de la R.T. 2012 et ce caractère obligatoire de la réglementation thermique, nous estimons que cette situation ne peut plus perdurer ; et le groupe S.M.A. propose dans ses contrats de chantier une garantie facultative pour racheter cette exclusion de garantie en ce qui concerne le respect de la R.T. 2012, c'est ce que l'on appelle **l'avenant « Erreur thermique R.T. 2012 »** qui peut être proposé aux constructeurs de maisons individuelles, aux promoteurs, aux bailleurs sociaux, qui nous confient l'assurance « dommages ouvrage » de leurs chantiers.

Cet avenant « Erreur thermique » interviendra, lorsqu'il est souscrit pour une opération particulière, lorsque, **avant la réception** –on se situe sur un fondement contractuel et non pas décennal-, au moment de l'achèvement des travaux, on se rend compte que la réglementation thermique 2012 ne pourra pas être respectée et que ce non-respect est lié à ce que l'on appelle une **erreur thermique**. Une erreur thermique, c'est un défaut qui a eu lieu, qui s'est produit soit au moment de la conception du projet, soit au moment de la réalisation des travaux, du suivi de leur exécution, soit si l'on a mis en œuvre un matériau, comme un isolant, qui s'est révélé défectueux.

Lorsque la garantie est mobilisable, son objectif sera de garantir les conséquences pécuniaires qui sont à la charge du maître d'ouvrage pour remédier à ce défaut, c'est-à-dire que le plus souvent, ce sera le financement des travaux de reprise de l'ouvrage pour le mettre en conformité, ainsi que les dommages immatériels qui seront consécutifs.

Dans certains cas, lorsque le maître d'ouvrage aura prévu dans son marché une clause de pénalités en contrepartie du non-respect éventuel de la R.T. 2012, en lieu et place du financement des travaux de reprise, cet avenant pourra permettre de rembourser l'indemnité qui a été contractuellement prévue.

Comme toutes les garanties, en particulier les garanties qui ne sont pas obligatoires, celle-ci pourra entrer en application si certaines conditions sont réunies :

- la première condition, c'est que le maître d'ouvrage, à l'appui de sa déclaration de sinistre, transmette à l'assureur l'attestation de fin de chantier ; parce que ce document nous permettra de gagner du temps par rapport à des investigations et de savoir quelle est la cause de la non-conformité, quel est ou quels sont les lots concernés, etc.

Dans cet ordre d'idées-là, le maître d'ouvrage aura l'obligation de conserver et de mettre à la disposition de l'assureur, si nécessaire, son dossier technique relatif à ce chantier-là.

Nous prévoyons également des **dispositions spécifiques en ce qui concerne les promoteurs et les bailleurs sociaux**.

Avant de pouvoir mobiliser la garantie, le maître d'ouvrage qui aura constaté une non-conformité à la R.T. 2012, devra avoir mis en demeure l'entrepreneur responsable de la non-conformité de revenir sur son chantier et de réaliser les travaux pour pallier la non-conformité. Si cette mise en demeure reste infructueuse pendant un délai de 90 jours, à partir de ce moment-là il pourra nous déclarer le sinistre.

Nous avons prévu également des **dispositions particulières en ce qui concerne les constructeurs de maisons individuelles**.

Pour nos contrats C.M.I., la garantie sera mobilisable si les seuls travaux laissés à la charge du maître d'ouvrage sont les travaux de finition intérieurs. En fait, on ne veut pas que le maître d'ouvrage ait eu à sa charge des travaux en rapport avec la perméabilité à l'air que l'on ne peut pas maîtriser puisque hors marché de notre sociétaire constructeur de maisons individuelles, alors que les travaux de perméabilité à l'air ont une incidence directe sur le respect de la R.T. 2012.

◆ **Maintenant, la R.T. 2012 vue du côté des locateurs d'ouvrage.**

Avant de vous parler des bureaux d'études et concepteurs, dans un premier temps, et des entreprises, je vous signalerai que l'entrée en vigueur de la R.T. 2012 n'a pas eu d'impact fondamental sur l'application de nos contrats d'assurance, notamment sur les piliers que sont le principe de l'activité déclarée à l'assureur. Quoi que l'on fasse dans le cadre de la R.T. 2012, le principe reste que l'activité garantie sera l'activité déclarée à l'assureur, que ce soit au moment de la souscription du contrat ou en cours de vie du contrat si jamais son activité évolue. Nous maintenons également le principe de garantie pour les travaux de technicité courante (produits sous avis technique sans observation, conformes au D.T.U.), sauf les produits de technicité non courante (les T.N.C.) à condition qu'elles aient été déclarées à l'assureur et que l'assureur ait expressément manifesté sa volonté de garantir le procédé en question.

.- En premier lieu, les **maîtres d'œuvre**.

Les maîtres d'œuvre ont un **rôle primordial** dans le respect de la R.T. 2012, d'une part, par leur **rôle d'attestant** puisque ce sont eux qui sont amenés à établir les attestations de respect de la R.T. 2012.

Cette garantie, la réalisation de l'attestation de prise en compte de la R.T. 2012, ainsi que la réalisation de tests d'infiltrométrie et de perméabilité à l'air sont des activités à part entière que nous pouvons garantir sur nos contrats de responsabilité professionnelle ingénierie. Donc, ces missions sont garanties à condition qu'elles aient été déclarées à l'assureur et qu'elles soient mentionnées sur les pièces contractuelles.

Aujourd'hui, nous estimons que seule la responsabilité civile des concepteurs qui réaliseraient les attestations de respect de la R.T. 2012 ou les tests d'infiltrométrie peut être engagée. Nous considérons qu'ils ne participent pas à la création d'un ouvrage ; donc, pour l'instant, nous ne parlons pas de responsabilité décennale.

Ensuite, les maîtres d'œuvre peuvent également **engager leur responsabilité s'ils commettent une erreur** et que cette erreur est à l'origine de la non-conformité à la R.T. 2012, comme cela a été vu par Maître PUJOL précédemment. Dans ce cas-là, leur responsabilité peut être recherchée, en tout cas aujourd'hui sur un fondement contractuel, avant réception ou après réception, mais comme on l'a vu, après réception tout dépendra de l'application et de l'interprétation que l'on fera de l'article L. 111-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce qu'il faut retenir, c'est que cette responsabilité contractuelle est **une responsabilité dont l'assurance n'est pas obligatoire**, donc il est nécessaire de vérifier si ce contrat d'assurance est un contrat tous fondements juridiques, c'est-à-dire qui couvre des chefs de responsabilités autres que la responsabilité décennale obligatoire.

.- Ensuite et enfin, je vous parlerai des **entreprises**.

Les entreprises ne sont pas directement visées par la R.T. 2012, mais elles peuvent quand même voir leurs responsabilités engagées en cas de non-respect.

Là, **en cas de dommages aux tiers**, leur garantie serait engagée dans les conditions de la R.C. de droit commun.

Si l'on se rend compte, en cours de chantier, que la R.T. ne pourra pas être respectée par exemple parce que les tests de perméabilité à l'air s'avèrent négatifs, dans ce cas, il incombe à l'entreprise de reprendre ses travaux puisque jusqu'à la réception des travaux elle reste responsable de ses travaux et elle doit les mettre en conformité. Ceci, c'est **la situation avant réception**.

Et **j'en terminerai avec la situation après réception**, avec la possibilité de mise en jeu de la responsabilité décennale, si les conditions de l'article L. 111-13-1 du C.C.H. sont respectées, sous réserve des interprétations qui ont été faites et de l'avis de chacun sur la manière dont cet article pourra être interprété par la jurisprudence.