

M. WILLEM :

Important, oui. En dernier... Cela montre l'influence croissante et le poids du contentieux administratif.

Pour compléter tout ce qui a été dit, **sur le plan des principes et des responsabilités** qui sont invocables, ce qu'il me paraît important de souligner déjà, c'est que **la théorie** dite des **dommages intermédiaires** qui permet de rechercher la responsabilité des constructeurs sur le terrain contractuel après la réception, n'a pas cours devant le juge administratif. À supposer que le juge judiciaire admette d'ailleurs l'application de cette théorie au titre de non-conformité à la R.T. 2012, le juge administratif, pour l'instant, ne fera pas application de cette responsabilité.

Sur les régimes de responsabilités, qui sont appliqués finalement de la même manière par les juges judiciaires et les juges administratifs, je compléterai vos propos, Maître PUJOL, pour ajouter qu'à mon avis, la **responsabilité trentenaire pour fraude et dol** pourrait éventuellement être mise également en œuvre, je pense notamment en cas d'attestation délivrée frauduleusement, c'est-à-dire que l'on atteste que les travaux ont été effectués conformément, alors qu'on le sait, tout simplement, on fait un faux, c'est de nature à tromper le maître d'ouvrage lorsqu'il prononcera la réception.

Sur le plan des principes, la théorie des dommages intermédiaires ne s'appliquera pas devant le juge administratif.

La garantie décennale, c'est un domaine où effectivement le juge judiciaire et le juge administratif peuvent avoir des interprétations différentes et notamment dans la mise en œuvre de ce futur article L.111-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le texte n'est plus affiché, mais j'avais retenu trois exemples qui pourraient conduire à des divergences entre les deux ordres de juridictions, notamment sur celui du **coût exorbitant**.

Il n'y a pas de piste. Moi, j'avais commencé à raisonner en me référant à des standards juridiques qui sont déjà appliqués par le juge administratif, comme par exemple le bouleversement de l'économie du contrat, les préjudices graves et spéciaux en matière de responsabilité sans faute.

Après analyse, je proposerai une définition ; on verra ce que la jurisprudence sera amenée à dire, mais pour moi le coût exorbitant pourrait être défini en ce sens : comme celui qui présente une anomalie manifeste et qui ne peut être regardé comme incombant normalement au propriétaire. Cela ne résout pas le problème puisque, là encore [Rires dans la salle, puis de l'intervenant], on est dans le standard qui dépendra de l'interprétation du juge, mais finalement, on pourrait évoquer une piste qui est une surconsommation qui s'établirait à partir d'un surcoût : à partir de 30 à 100 %, cela pourrait commencer à devenir exorbitant. Le problème suivant se pose : c'est 30 ou 40 ou 50 % de surconsommation, mais par rapport à quoi ? Est-ce que cela va être par rapport aux fameux 50 kWh ? À mon avis, non. Parce que si on lit les travaux préparatoires de cette fameuse loi, ce qui a été mon cas puisque je n'avais rien d'autre à faire ces derniers temps [Rires dans la salle], on voit clairement que les

parlementaires ont exclu expressément de faire toute référence à la réglementation thermique 2012. Donc, par rapport à quoi va-t-on apprécier cette notion de coût exorbitant ? C'est un peu le grand flou.

Voilà encore quelques pistes de réflexion : cela pourrait être, par exemple, si l'on rénove un bâtiment en mode R.T. 2012, on va pouvoir comparer les factures avant/après, c'est une bonne base de comparaison. De la même façon, on construit un collège en R.T. 2012, on va pouvoir comparer la consommation pour un bâtiment de surface similaire qui a été construit également en R.T. 2012, mais également en R.T. 2005. Parce qu'effectivement, si un bâtiment qui est en R.T. 2012 consomme plus qu'un bâtiment qui est en R.T. 2005, là on peut commencer à se poser des questions et cela peut conduire à ce que l'on prenne en compte finalement ce coût exorbitant.

Le dernier point de divergence qui pourrait apparaître, à mon avis, porte sur le contenu de cette fameuse garantie de performance énergétique. A mon sens, il ne faudrait pas croire que toute non-conformité à la R.T. 2012 entre dans le champ d'application de ce texte, puisque les mots qui me paraissent importants, c'est : performance et qualité environnementale (si je ne m'abuse). Donc, là, on est vraiment sur des désordres qui sont immatériels ou invisibles, finalement des désordres qui n'ont aucune implication financière ; on n'est pas là sur la problématique : « il y a eu un défaut d'étanchéité », « je ne peux pas chauffer, les salles sont froides, on ne peut pas utiliser correctement le bâtiment » ; on est sur une problématique : « le bâtiment fonctionne peu ou prou, mais à un coût exorbitant », et, à mon avis, c'est uniquement sur ce point que ce texte sera amené à s'appliquer ; par contre, la garantie décennale classique continuera à s'appliquer pour justement les dommages propres à l'ouvrage. Donc, pour un défaut d'étanchéité, si l'on ne peut pas chauffer correctement, même à un coût exorbitant, on va rester dans le classique de la garantie décennale. Est-ce que l'ouvrage est impropre ou pas à sa destination ? En l'occurrence, oui. Présomption de responsabilité de plein droit sans la problématique de : est-ce que le consommateur a utilisé son bâtiment de façon appropriée ? Ce qui me permet de soulever ce dernier point aussi : c'est que l'usage approprié va être la grande question que vont devoir nous présenter les experts ; mais est-ce qu'effectivement pour un maître d'ouvrage, dans un collège, par exemple, on peut définir un usage approprié de la même façon que pour un particulier, donc c'est vrai, comme vous le disiez, pour une famille de deux, quatre, sept, huit personnes ?

Ce sont là des pistes de réflexion puisque, comme le rappelait Maître PUJOL, effectivement, il n'y a aucune jurisprudence en la matière. Pour ma part, j'ai trouvé quand même une jurisprudence en matière de R.T. 2005 où le juge considère que la seule méconnaissance de la R.T. 2005 n'est pas susceptible en soi d'engager la responsabilité décennale. On restera, à mon avis, d'une part, sur tout ce qui est dommages à l'ouvrage proprement dit, des défauts d'étanchéité, sur une garantie décennale classique, et pour ce qui est spécifiquement sur les préjudices financiers « puisqu'on m'avait promis « x » euros d'économie, finalement, je surconsomme de « tant » », sur l'application du nouveau texte. Sachant qu'effectivement sur ce nouveau texte, comment va procéder le juge pour réparer ? C'est aussi une grande question. Est-ce que cela va être des travaux pour réparer ? Ce qui permettrait finalement d'utiliser l'ouvrage à un coût non exorbitant. Est-ce que ce sera la prise en charge de cette fraction exorbitante de la surconsommation ? Ceci n'est aussi, pas évident.

J'avais plein de choses à dire, mais vous deviez aussi me relancer... [Rires dans la salle]