

## **Première intervention dans la salle (Barreau de Marseille).**

[Intervention hors micro :] La question que je voulais poser était la suivante : je voulais savoir si vous considérez que la responsabilité du constructeur après réception, en cas de non-respect de la réglementation, de l'article L.111-13-1, relève ou non des garanties obligatoires. J'ai cru comprendre qu'il y avait deux points de vue un peu différents : Monsieur PORTE disait que l'on n'était pas dans le cadre des garanties obligatoires ; et j'ai cru comprendre que ce n'était pas tout à fait le cas de l'assureur. Moi, il me semble que cela doit relever des garanties obligatoires puisque le texte fait référence à la notion d'impropriété à destination, je dirais aux problèmes des garanties obligatoires. Je voudrais bien avoir des précisions à ce sujet.

### **M. PORTE :**

Je trouve que vous avez, en fait, très bien résumé, lors de la dernière intervention, mon avis. Je partage l'avis ; tout va dépendre de l'ampleur des désordres. Revenons sur la petite photo de la petite famille qu'avait eue le Monsieur, au début... S'ils ne peuvent pas jouer dans le salon parce qu'il fait 15° et que l'on ne peut pas chauffer, là je suis tout à fait d'accord : au regard de l'ampleur des désordres, cela bascule dans l'assurance obligatoire ; et le texte n'avait pas pour objectif de sortir tout ce qui était le défaut de performance de la garantie obligatoire. Je le considère ainsi, et je ne vois pas comment cela pourrait être appliqué autrement par les textes dès lors que l'on ne peut pas habiter le bâtiment ou que l'on ne peut pas l'utiliser. Et je pense notamment au phénomène de surchauffe l'été ; là, pour moi, on est en dehors ; mais le désordre ne va pas être une surconsommation, il va être l'inhabitabilité, pour moi. Donc, on sera sur le terrain de la performance énergétique, mais le désordre ne sera pas une surconsommation, le désordre sera une inhabitabilité du bâtiment. Je pense que c'est sur ce terrain-là que ce sera plaidé pour basculer dans la garantie obligatoire.

### **Le précédent intervenant dans la salle :**

Ce n'était pas la question.

### **M. PORTE :**

Je n'ai pas compris alors, pardon.

### **Le précédent intervenant dans la salle :**

[Intervention hors micro :] Le texte dit que la responsabilité du constructeur est engagée sous certaines conditions. Quand l'utilisation du bâtiment se fait à un coût exorbitant, là, dans ces conditions, la responsabilité des constructeurs est retenue. Est-ce que cette responsabilité, en cas de surconsommation, d'utilisation du bâtiment pour un coût exorbitant, relève ou non de la garantie obligatoire ? Ce n'est pas le fait de pouvoir habiter ou non ; ce n'est pas la question. Ma question, c'est : il y a un bâtiment que l'on utilise dans des conditions économiques qui sont

inacceptables, exorbitantes, est-ce que cette responsabilité qui sera consacrée, sous ces conditions, relève ou non d'une garantie obligatoire de l'assureur ?

**M. PORTE :**

Oui, oui... Parce que l'on encadre, on dit juste que la garantie décennale, c'est [l'atteinte à] la solidité, l'impropriété à destination ; on nous dit en matière de performance énergétique : l'impropriété ne peut être retenue que dans ce cas-là, donc, c'est dans la garantie obligatoire, évidemment.

**M. WILLEM :**

Sur la performance énergétique, c'est juste, on est toujours en garantie décennale, donc c'est une garantie qui est obligatoire ; dès lors que le juge considère que la responsabilité décennale est engagée, je ne vois pas comment l'assureur pourrait échapper à cela. La garantie de performance énergétique, à mon avis, ce n'est pas une nouvelle garantie, c'est simplement la garantie décennale dont on a précisé quelles sont les conditions d'application. Là où le juge donne son appréciation sur l'impropriété à destination, le législateur, lui, dit : « l'impropriété à destination, ce n'est pas seulement parce que dans le contrat vous étiez convenus que vous auriez tant d'économies d'énergie », donc le juge dit : « ceci, c'était la destination convenue, vous ne respectez pas cela, j'engage la garantie décennale » ; là, le législateur dit bien : c'est uniquement s'il y a un coût exorbitant, enfin toutes les conditions...

C'est vrai que c'est une question intéressante parce que le contentieux des assurances, en matière de maîtrise d'ouvrage publique, c'est que : nous, en règle générale, on condamne les constructeurs, mais nous ne sommes pas compétents pour examiner l'appel en garantie. Peut-être s'il y a un point de vue...

**Maître PUJOL :**

Je suis totalement de votre avis. Simplement, on va donner des clefs au juge pour déterminer une impropriété à la destination alors que, dans les autres cas, c'est une appréciation personnelle du juge, avec la jurisprudence des juridictions supérieures. À mon avis, cela ne peut résulter que des garanties obligatoires, effectivement.

**Mme MIFRED (S.M.A.) :**

En fait, on se poserait peut-être moins la question si l'article 1792 du Code civil avait été modifié, parce que, là, c'est vrai que l'on se réfère à l'article 1792...

**Maître PUJOL :**

Ce n'est effectivement que dans le Code de la Construction et de l'Habitation, sous les articles qui reprennent mot pour mot l'article 1792 et suivants, et c'est vrai que l'on est un peu étonnés que la modification n'ait été faite que dans le C.C.H., et pas intégrée dans le Code civil, mais pour autant je ne suis pas sûre qu'il faille en déduire des conséquences...

**Mme MIFRED :**

C'est parce qu'à partir du moment où c'est l'impropriété à destination qui est visée, en fait, c'est une interprétation de l'article 1792 du Code civil, en matière de ce que l'on entend par impropriété à destination en matière de performance énergétique. Donc, si les conditions de l'article sont réunies, on est bien sur l'impropriété à destination, donc on sera bien sur la responsabilité décennale.

**M. ESCAICH :**

Donc, Monsieur BOISSELET, bon courage !

Une autre question ?