

Deuxième intervention de la salle : M. Denis DE GRACIA, expert

M. Denis DE GRACIA : (expert)

Bonjour. Jusqu'à présent, on a beaucoup parlé d'impropriété à destination, mais cela implique une réception de travaux ; par contre, on a vu qu'au niveau de l'infiltrométrie, tous ces problèmes seront avant réception puisque s'il n'y a pas d'attestation de validité à l'infiltrométrie, la réception ne devrait pas être prononcée. Que se passe-t-il dans ce cas-là ? Au niveau de la responsabilité, les entreprises devraient –je dis bien « devraient »- réparer pour remettre en état et pour que l'infiltrométrie s'avère positive. Que se passera-t-il quand les entreprises seront défaillantes ? Et sachant également que l'on a parlé d'un délai de 90 jours pour intervenir, d'une mise en demeure restée infructueuse pendant 90 jours, cela fait trois mois, cela fait des prolongations de délai de réception et autres ; qu'est-ce qui se passe dans tous ces cas-là ? Parce que je pense que le gros contentieux va être à ce niveau-là et pas forcément après réception.

Maître PUJOL :

Vous avez parfaitement introduit la deuxième table ronde dont c'est le sujet principal [Rires], et nous allons essayer de vous apporter toutes les réponses dans la deuxième table ronde qui concerne justement le chantier et les difficultés à l'issue du chantier pour pouvoir réceptionner dans des conditions convenables.

M. PORTE :

J'ai juste un point d'assurance sur ce sujet-là. Votre question est intéressante, elle est normale en fait, parce que l'on peut se demander (finalement c'est cela) qui est là pour payer, et n'oublions pas que l'assurance aussi c'est le transfert d'un risque ; mais l'assurance n'est pas là pour finaliser, pour finir un contrat, pour répondre aux obligations contractuelles jusqu'à la réception. Votre question est délicate. Après, sinon on est dans des mécanismes de caution. Dans le secteur protégé, il y aura des cautions pour achever les travaux, je pense, en matière de défaillance. Mais encore une fois, l'assurance n'est pas là pour achever les travaux, malheureusement. Toutefois, ce sera une vraie question ; d'où l'importance justement de réduire le risque que l'on veut transférer à l'assureur en apprenant à travailler ensemble, en ayant des process et en se formant.

M. WILLEM :

Je compléterai aussi votre propos parce que je pense également que le gros du contentieux ne sera pas au niveau de la garantie décennale, en tout cas en ce qui concerne

cette fameuse performance énergétique, parce que sur la plaquette du ministère, je voyais que l'on promettait 5 000 euros d'économie sur vingt ans dans un cas, ce qui fait 250 euros par an. À mon avis, on ne sera pas spécialement sur des contentieux de défaut de performance énergétique.

Par contre, là où il sera plus facile de rechercher la responsabilité du constructeur, justement c'est avant la réception, puisqu'avant la réception il est tenu d'exécuter ses obligations contractuelles, et là, dans les obligations contractuelles, il y aura bien : « tant de kWh, c'est ça ».

M. VISIER :

Avec quand même un point – je trouve très intéressant ce que vous dites sur l'infiltrométrie-, c'est que c'est le sujet où l'on sait faire la mesure, à la réception. Donc, évidemment, le contentieux peut se porter là-dessus puisque là, c'est simple, je mesure, il n'y a pas de débat, il y a une norme, il y a un truc, il peut y avoir des détails, mais quand même il y a un juge de paix. Le problème, c'est que sur la performance énergétique globale, là, pour ce qui est du truc de mesure où l'on mesure à la réception : il n'y a pas de truc bien établi que l'on puisse faire et sur lequel on puisse demander à quelqu'un de faire la mesure ; c'est là qu'il y a une difficulté ! En gros, ce qu'il faut quand même avoir en tête, c'est qu'une erreur sur l'infiltrométrie, cela se mesure bien, mais son impact sur le coût à la fin, sur le coût d'exploitation, est assez faible. Une erreur sur la performance énergétique globale se mesure mal ; en revanche, l'erreur à la fin peut-être importante ; cela peut être important à la fin dans le neuf, et je ne suis pas juriste, donc je ne sais pas comment les textes vont s'appliquer pour les rénovations ; mais j'ai vu des rénovations où les gens vous disaient, vous vendaient des trucs rénovés suivant les normes d'aujourd'hui, et quand vous regardiez ce qui était mis, là, c'était clair, on était très loin de cela, et donc le coût pouvait clairement être exorbitant, c'est-à-dire être à des niveaux de consommation qui étaient quatre fois, cinq fois supérieurs à ce que serait un standard aujourd'hui. Donc, il y a un peu cette difficulté. Tout ce qui est à la réception, quand on a une mesure faisable et une procédure de réception, cela va être le juge de paix ; après, il y a les choses sur lesquelles on n'a pas de juge de paix.

M. ESCAICH :

Maître et Messieurs, merci.

INTERJECTION DANS LA SALLE :

Pardon, pardon... Le coût exorbitant...