

Maître ARENA :

Merci pour toutes ces explications. Effectivement, on arrive à l'achèvement de l'ouvrage et cela va être le cœur du problème et des dix années à venir puisque l'on sait qu'il faut que l'on fasse une différence entre la déclaration de l'achèvement des travaux -où il y a cette attestation qui doit être jointe- et la livraison de l'ouvrage ; on doit faire la différence avec la réception de l'ouvrage.

Et toute la difficulté, ce sera : de quelle manière le maître d'ouvrage, lui, va prendre en compte la conformité ou la non-conformité à la R.T. 2012 dans le « P.V. » de réception de l'ouvrage.

Par exemple, vous avez une attestation qui n'est pas complète ou qui fait apparaître certaines difficultés sur des étanchéités à l'air, mais il faut réceptionner rapidement parce que l'on doit livrer rapidement, etc. ; est-ce que vous pensez que :

.- vous allez émettre une réserve ?

.- Accepter de réceptionner sans avoir l'attestation qui démontre que la R.T. 2012 a été respectée ? En disant : « De toute façon, je vais déposer ma D.A.T. [déclaration d'achèvement de travaux] pour avoir la conformité.

Mais la conformité ce n'est pas le plus important ; le plus important, c'est de réceptionner et livrer lorsqu'on est maître d'ouvrage.

Et donc, si vous réceptionnez sans avoir fait la D.A.T., par exemple, (cela arrive), ou vous livrez même avant d'avoir réceptionné, les assureurs vont se jeter sur la problématique en disant : « Mais vous avez réceptionné un ouvrage alors même que vous n'avez pas fourni l'attestation comme pièce annexe à la D.A.T. ! »

On sait que maintenant, avec la nouvelle réglementation (depuis 2007, maintenant, ce n'est plus nouveau) de la D.A.T., en fait, on dépose une D.A.T. et sauf cas particulier, si au bout de trois mois, personne ne dit rien, vous avez la conformité. La problématique, ce sera de savoir : « Oui, mais s'il n'y a pas l'attestation de fin de chantier de la R.T. 2012, est-ce que cela vaut conformité –ou non- quand même ?

Et si l'on a un problème au bout de quatre, cinq, six ans de surconsommation énergétique, et que l'assureur se rend compte qu'en réalité, à la réception, on a accepté de réceptionner sans réserves, avec une absence d'attestation dans la D.A.T., cela va faire un beau contentieux parce que l'assureur pourra dire : « Attendez, c'était visible à la réception, vous n'aviez pas d'attestation comme quoi la R.T. 2012 avait été respectée, et donc, je n'assume pas ! ».

Mais, d'après ce que j'ai compris ce matin, en réalité le nouveau texte de l'article L.111-13-1, lorsqu'il parle de surconsommation, ne fait pas référence à la R.T. 2012. Donc, d'après ce que j'ai compris, la loi de Transition énergétique, lorsqu'elle définit la notion d'impropriété à destination en matière de réglementation thermique, ne fait pas référence directement à la

R.T. 2012, c'est-à-dire qu'il peut y avoir une impropiété à destination en ayant respecté la R.T. 2012, mais le fait de ne pas respecter la R.T. 2012 en tant que telle n'est pas susceptible d'engendrer une surconsommation.

Enfin, cela va être un peu compliqué, à mon avis, mais cela permet d'appréhender un contentieux énorme tant au niveau assurantiel qu'au niveau de la nature de la responsabilité parce que : est-ce que l'on sera sur une responsabilité purement contractuelle ? Si j'accepte de réserver sans avoir l'attestation jointe à la déclaration d'achèvement de travaux, on pourra dire que j'avais connaissance d'un problème et d'un vice affectant le bâtiment. Si je ne l'ai pas réservé, donc je l'ai accepté, donc, là, je perdrai tout recours, même contractuel. J'ai accepté de réceptionner sans réserves quelque chose qui était apparent ; mais qu'est-ce qui était apparent ? Est-ce que c'était le désordre qui était apparent ? Non. Ce qui était apparent, c'était l'éventuel non-respect de la R.T. 2012, mais pour autant l'éventuel non-respect de la R.T. 2012, cela ne veut pas dire que cela allait engendrer une surconsommation.

J'essaie de résumer, de synthétiser ; mais, à mon avis, cela va faire naître un contentieux magnifique sur la nature de la responsabilité.

Si l'on considère que la non-fourniture de l'attestation rend visible le désordre, à la limite, tant mieux pour tous les constructeurs ! Puisque le maître d'ouvrage n'ayant pas réservé quelque chose qui était visible, personne ne sera responsable de rien, si ce n'est le maître d'ouvrage vis-à-vis de ses acquéreurs.

Si l'on considère que « Ah ! C'est visible ! », cela relève de la responsabilité contractuelle, là, ce sont les assureurs qui vont se féliciter parce qu'ils n'assureront pas, en disant : « C'était visible à la réception ou réservé à la réception, donc, je n'assume pas », c'est la responsabilité contractuelle des entreprises.

Si l'on considère que le désordre (comme le dit la jurisprudence de la Cour de Cassation), à savoir la surconsommation, la notion d'impropiété à destination en réalité est sans lien avec la réserve éventuelle qui était le simple non-respect d'une réglementation, on sait que la Cour de Cassation nous dit que lorsque le désordre est sans lien de gravité avec ce qui a été éventuellement réservé, on retombe quand même dans la décennale. Donc, est-ce que la surconsommation qui fait suite à l'absence de fourniture d'une attestation de fin de chantier, [est en lien...] Est-ce qu'il y a un lien entre les deux ou non ? Cela permet d'envisager de belles écritures et un beau contentieux.

On n'a pas le temps [de développer] parce que le temps passe très vite... Juste **une dernière question pour faire le lien avec la table-ronde n°3** de cet après-midi : on voit avec tout cela qu'il y a une notion d'usage important, c'est-à-dire que l'on va devoir apprendre aux gens de quelle manière « on habite » ! C'est vrai que l'on a un pays qui devient de plus en plus réglementé ; on apprend tout aux gens. Tout est réglementé, il y a des lois pour tout ; donc, j'ai l'impression que maintenant il va y avoir un code de bonne conduite, un code de déontologie de l'occupant parfait ; c'est-à-dire : « Comment vous habitez ? Monsieur, vous devez prendre une douche par jour... » « Il faut ouvrir les fenêtres trois minutes par jour » « Dans la chambre, on n'ouvre pas la fenêtre ; faites attention... ! » On va vraiment s'immiscer dans la vie privée des

gens pour que les gens puissent utiliser l'ouvrage qu'ils ont acheté, conformément à la R.T. 2012 !! [Rires]

Je me retourne rapidement, pour finir... Je clôture, Monsieur GALLINELLI, c'est promis ! En plus, j'ai faim aussi. Vous avez débuté, Monsieur DI MAGGIO, cette table ronde, je vais finir avec vous : **lorsque vous livrez votre bâtiment, est-ce que vous expliquez à vos acquéreurs de quelle manière ils vont devoir vivre ?**