

4^e TABLE RONDE : LE CONTENTIEUX DE LA R.T. 2012 NOUVELLE APPROCHE DE L'EXPERTISE

- Début de la 4^e table ronde à 15 h 30 -

M. Jean-Marc RADIGOIS, animateur, expert-judiciaire :

Toute la journée, nous avons évoqué les aspects techniques de la R.T. 2012, nous avons eu aussi une présentation du contexte de Droit ; et maintenant, à la dernière table ronde, nous allons évoquer les litiges qui pourraient naître de l'application de la R.T. 2012.

Pour cette table ronde, nous avons la présence de :

.- Monsieur BOISSELET, Premier vice-président du T.G.I. de Nice, en charge des référés Construction, et magistrat chargé du contrôle des expertises ;

.- Maître PUJOL et Maître BELFIORE –que vous connaissez déjà-, respectivement avocats aux Barreaux de Grasse et de Nice ; et depuis peu, très bien formés à la R.T. 2012 – depuis ce matin !- [Rires dans la salle]

Des litiges, allons-nous en avoir ? Et (première question qui me vient tout de suite à l'esprit) est-ce que nous allons en avoir un surcroît ? Qu'en pensez-vous, Maître PUJOL ?

Maître PUJOL :

La complexité des discussions que l'on a depuis ce matin me fait dire *a priori* : oui, vraisemblablement, il va y avoir un surcroît de litiges autour de la R.T. 2012.

On a vu que ces litiges pouvaient commencer dès le dépôt du permis de construire. Est-ce que ce sera des contentieux ? Je ne le sais pas. Mais en tout cas, des litiges, puisque l'on a une phase pré-dépôt du permis de construire qui est importante avec tous les calculs qui doivent être produits et qui sont nécessaires à l'instruction de la demande.

Ensuite, on aura sans doute des litiges, et voire des contentieux en cours de chantier, cela a été dit ce matin par une entreprise, parce qu'il faudra quand même que les personnels des entreprises soient formés à ces nouvelles techniques, notamment en ce qui concerne l'étanchéité à l'air (donc, une nécessité de formation !).

On aura une source de litiges et vraisemblablement de contentieux en fin de chantier, lorsqu'il faudra obtenir cette « fameuse » attestation de prise en compte de la R.T. 2012.

Et ensuite au cours de la vie de l'ouvrage, on aura des contentieux qui pourront naître - nous en avons identifié quelques uns- de la surconsommation (on en a déjà parlé, on va en

reparler), un confort estival qui ne sera pas celui attendu, surtout dans les régions du sud ; l'utilisation aussi des énergies renouvelables avec des techniques plus ou moins maîtrisées et surtout des nécessités d'entretien (comme on l'a vu) notamment sur les panneaux photovoltaïques. On nous a dit aussi qu'il y avait un affichage des consommations qui serait fait en direct dans les bâtiments ; quand je sais ce que je consomme, peut-être me dis-je plus facilement : « Je consomme trop, donc je vais faire un recours ».

Donc, oui, *a priori*, il y aura des litiges et des contentieux.

Simplement, j'é mets une réserve : si l'on va en contentieux, il y aura forcément une expertise judiciaire qui sera ordonnée, et l'expert judiciaire devra faire des tests afin de vérifier tant la température excessive que la surconsommation. Ces tests, Monsieur RADIGOIS nous en dira plus, mais ils vont avoir un coût, et donc il faudra que le préjudice que je subis en tant qu'utilisateur de l'ouvrage soit rapporté au coût de l'expertise que je vais éventuellement avoir à supporter, avec un résultat, en plus, à la fin, qui pourra être aléatoire parce que c'est le juge du fond qui me dira si j'ai un coût exorbitant ou pas, si j'ai un assureur en « Décennale » qui va payer ou pas. Il faudra voir quel sera le jeu joué par les assureurs en protection juridique qui, notamment pour les particuliers, financent souvent les opérations d'expertise judiciaire, mais avec des plafonds qui sont plus ou moins importants. Mais en tout cas pour le particulier (on va dire), je pense que le coût de l'expertise pourra être un frein au contentieux.

M. RADIGOIS :

Merci pour votre boule de cristal qui nous annonce de nombreux litiges.

Maître BELFIORE, pouvez-vous synthétiser comment se déroule habituellement un litige ?

Maître BELFIORE :

Les différents types de litiges que l'on rencontre de manière habituelle dans le cadre d'une construction, peuvent être résolus, à mon sens, à plusieurs niveaux :

.- premier niveau : on envisage une résolution amiable, presque spontanément dans les jours ou les semaines qui suivent son apparition. Là, cela se règle directement en cours de construction entre, par exemple, forcément le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre ou l'équipe de maîtrise d'œuvre et les locataires d'ouvrage qui sont présents sur le chantier, Ceci est la façon la plus souhaitable et la plus spontanée de régler un différend.

Bien évidemment, on imagine que s'il y a un litige qui naît, c'est que forcément une exécution n'a pas été correcte ou en tout cas que le maître d'ouvrage n'a pas obtenu ce qu'il souhaitait ; donc, là, des négociations techniques et sûrement financières auront lieu entre le maître d'ouvrage, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les locataires d'ouvrage.

.- Le deuxième niveau, qui peut être également amiable, va être celui qui consiste à faire intervenir un technicien du côté du maître d'ouvrage ; cela peut être une sorte d'expertise

amiable, préalable à un contentieux. Là, vous avez un technicien qui vient soutenir la position du maître d'ouvrage pour justifier pour quelle raison le niveau souhaité ou de la performance ou des équipements n'a pas été atteint, et quelles sont les solutions tant techniques que financières qui peuvent être mises en place pour que tout le monde y trouve son compte.

On peut également (parce que l'on en parle régulièrement, mais on en voit finalement assez peu) envisager, par l'intervention d'un avocat, dès ce stade-là, de rédiger une convention de procédure participative, avec le règlement, par exemple, d'un point de litige particulier, qui permettrait dans ce cas-là de le purger ; et pourquoi pas, après, de traiter les autres points -qui n'auraient éventuellement pas trouvé une solution- dans le cadre d'une procédure judiciaire qui, en fait, reste le niveau ultime, qui n'est pas forcément le niveau le plus rapide, malheureusement. Malgré tout, lorsque les procédés amiables ont échoué, il n'y a pas d'autre choix que de recourir à l'expertise judiciaire.

.- Et là, on se retrouve finalement à solliciter une expertise judiciaire devant une juridiction, que ce soit le T.G.I. de Nice, le T.G.I. de Grasse ou autres procédures de Première Instance, et avec la nécessité de démontrer l'existence d'un motif légitime ; et là, Monsieur BOISSELET va bien sûr pouvoir nous dire, selon lui, ce que l'on peut attendre dans le cadre d'une procédure judiciaire ou ce que les demandeurs peuvent être amenés à apporter pour justifier de leurs demandes en fonction de cette problématique spécifique sur la R.T. 2012.

M. RADIGOIS :

Avant que Monsieur BOISSELET prenne la parole, je voulais poser une dernière question à Maître PUJOL : puisque l'objectif, c'est de nous centrer sur la R.T. 2012, est-ce que vous avez le sentiment que pour vous, qui allez représenter le demandeur, vous allez avoir une procédure qui va se dérouler sur les mêmes bases que les procédures traditionnelles en matière de construction ? ou à travers la journée, avez vous décelé des spécificités pour la procédure ?

Maître PUJOL :

Quand on est avocat du demandeur (ce qui n'est pas toujours mon cas), la spécificité, je crois, va être de démontrer la réalité de mon désordre, dommage (je ne sais même plus comment l'appeler, parce que c'était un peu mon propos introductif ce matin de dire que ce n'était pas quelque chose qui était visible), donc, il va falloir que j'aie devant le juge des référés et que je démontre, avec des moyens à déterminer, que j'ai un motif légitime à obtenir une expertise judiciaire. Pour les non-juristes de la salle, lorsque l'on va devant le juge des référés pour obtenir une expertise, en principe on présente soit un procès-verbal de constat d'huissier, sur lequel vont apparaître des fissures, des traces d'infiltrations..., soit encore un rapport d'expertise privé, et le juge des référés va considérer qu'il y a déjà une preuve de l'existence des désordres, et donc il va faire droit à ma demande d'expertise judiciaire.

Là, en l'occurrence, si j'ai un désordre, par exemple, de surconsommation énergétique, la question que je me pose –et j'espère que Monsieur BOISSELET pourra nous donner des

réponses-, c'est : est-ce que si je viens avec ma facture E.D.F., dont j'estimerai que le prix est trop important, cela suffit à justifier de mon intérêt légitime à obtenir une expertise judiciaire ? Je ne peux qu'inviter évidemment les demandeurs à constituer des dossiers particulièrement fournis, je pense, avant de saisir le juge des référés. Mais peut-être Monsieur BOISSELET va-t-il nous donner une réponse plus précise sur ce point-là ?

M. RADIGOIS :

Monsieur BOISSELET, si vous voulez bien nous expliquer aussi comment se déroule une procédure judiciaire ; et en même temps vous répondrez à Maître PUJOL.

Monsieur Dominique BOISSELET :

D'accord. La première question que le magistrat, déjà, se pose, c'est l'application de la loi dans le temps.

Nous avons un texte nouveau, la loi du 17 août 2015 ; à mon point de vue, c'est un texte restrictif de Droit puisqu'il amène à réduire très sérieusement les possibilités d'engager la responsabilité décennale du constructeur sur la question des performances énergétiques en subordonnant cette application de la Décennale à la notion de coût exorbitant de la surconsommation énergétique. J'attire votre attention sur le fait qu'à mon point de vue ce n'est pas le coût exorbitant de l'entretien.

Et pour reprendre l'exemple donné par Madame la Représentante d'Érilia, pour une installation qui est déjà existante, qui a un coût de fonctionnement exorbitant (semble-t-il) et en tout cas un coût d'entretien et peut-être aussi de consommation, la loi, à mon point de vue, n'est pas applicable, et tant mieux pour Érilia ! Puisque Érilia va pouvoir prouver une impropriété à la destination qui incorporera l'aspect coût d'entretien important alors que dans l'état de la loi nouvelle, on n'est que sur la question de la surconsommation énergétique ; je crois que là le législateur est resté dans l'optique : effectivement, on cherche à économiser l'énergie, mais peut-être n'a-t-on pas du tout posé la question qui avait été d'ailleurs évoquée dans la première intervention de la fiabilité des systèmes et de leur coût d'entretien ?

Que va faire le magistrat à qui l'on demande une expertise ? L'article 145 du Code de Procédure civile qui est le texte, je dirais, général, en matière d'expertise, c'est l'idée d'obtenir la désignation d'un expert avant tout procès en justifiant d'un motif légitime. Le motif légitime, c'est, par exemple, la surconsommation. Comment la justifier ? La facture électrique bien sûr ne va pas suffire ; il va *a minima* falloir un avis technique, ne serait-ce que pour dire que la consommation de cette habitation est très loin de l'objectif des 50 kWh/m² par an. Peut-être déjà l'écart important donné par un avis de technicien pourra la justifier, et à la limite il n'y a peut-être même pas besoin d'un avis de technicien puisqu'on connaît la surface du logement, donc on pourra peut-être ordonner des expertises, finalement, avec des éléments assez basiques.

Après, la question, en réalité, c'est le coût et la complexité de l'expertise, outre la difficulté de sa mise en œuvre, puisque si l'on se plaint d'un surcoût de chauffage, il va falloir que l'expert travaille en période hivernale ; si l'on se plaint d'une température excessive en été, il faudra qu'il travaille en période estivale ; compte tenu des délais procéduraux, cela veut dire qu'il travaille l'année suivante. Donc, on est déjà sur une mise en œuvre pratique qui pose question.

Sur les fondements de Droit, comme je le disais, cela ne me paraît pas très complexe de justifier d'un motif légitime.

M. RADIGOIS :

Merci, Monsieur le Vice-Président. Est-ce que vous pouvez nous rappeler les points-clefs d'une mission telle que vous allez l'ordonner et que l'expert va devoir réaliser ?

M. BOISSELET :

Les missions ne pourront évidemment pas suivre le canevas traditionnel que connaissent tous les experts en bâtiment présents dans cette salle, canevas qui consiste grosso modo habituellement à dire : « constatez les désordres que l'on dénonce, et confirmez qu'ils existent », « donnez-nous les causes de ces désordres », « donnez-nous les remèdes », et avec cela on a fait le tour ; on demande à l'expert un avis sur les responsabilités, ce n'est pas dit comme cela, on lui demande de donner les éléments sur les responsabilités ; mais à partir du moment où il a expliqué les causes, on voit déjà qui sont les responsables. Donc, on va sortir un peu de ce canevas, et ce sera suivant la nature des litiges ; et là, il vaudra peut-être mieux que je vous précise comment je vois les missions dans les trois cas pratiques que l'on va examiner puisque forcément cela induit des missions différentes.

M. RADIGOIS :

Merci. Donc, pour la suite de cette table ronde, nous allons évoquer quelques cas pratiques. Mais avant de les évoquer, je voulais demander à Maître BELFIORE ceci : en quoi le fait de discuter un peu dans le jargon dont nous avons l'habitude entre les avocats, les magistrats et les experts judiciaires, en quoi ces discussions-là sont susceptibles d'intéresser également toute la salle et, au-delà, le préjudiciable ?

Maître BELFIORE :

Comme vient de le dire Monsieur le Vice-Président BOISSELET, il va falloir de toute façon cibler par le demandeur la mission qu'il souhaite voir confier à un expert judiciaire, et là il va falloir aborder, je pense, de réelles discussions avec chaque juridiction, et en ce qui nous concerne, Nice et Grasse qui sont les plus proches, parce que l'on risque d'avoir des soucis

avec les missions-type, Monsieur BOISSELET en a déjà parlé ; on va en parler dans le cadre de quelques cas pratiques que nous avons prévu d'évoquer.

Si l'on prend, par exemple, le coût d'une surconsommation ou d'une consommation globale annuelle de 9 000 kWh, il serait totalement inutile, par exemple, de mandater un expert judiciaire et de lui dire : « Constatez que la consommation annuelle est bien de 9 000 kWh », cela paraît naturel, mais on voit mal comment l'expert judiciaire pourrait sur la base simplement du constat d'une consommation annuelle qui a été rapportée et qui se trouve avérée, tirer les conséquences d'une éventuelle surconsommation. Bien évidemment, je pense que l'expert judiciaire, à partir du moment où il devra constater le « désordre » invoqué, (alors c'est vrai que l'on ne sait pas trop comment le qualifier : le désordre ou la non-conformité ou la surconsommation invoquée), il va commencer par devoir le rechercher, le qualifier, le vérifier, et à partir de là, finalement, sa première mission, ce sera de mettre en œuvre ou de rechercher tous les calculs qui ont été faits en amont pour la construction de l'ouvrage, et on l'a appris ce matin par les différents techniciens, on sait qu'à partir de ce calcul que l'on avait d'une occupation théorique avec une famille modèle, avec un usage modèle, on a une consommation là également qui est normalisée, et on nous a indiqué que l'on pouvait, grâce à des outils aujourd'hui informatiques très puissants, re-paramétrer ce calcul et le faire pour la famille objet de l'expertise judiciaire dans les conditions d'usage du demandeur ; donc, là, vous allez pouvoir (enfin, je l'imagine), en expertise judiciaire, nous sortir une consommation qui aurait dû être celle du demandeur, dans les conditions d'usage du demandeur.

À partir de là, si l'on s'éloigne énormément entre les consommations calculées par l'expert et la consommation réellement facturée, cela permettra, j'imagine, à l'expert judiciaire de rebondir en disant : « Oui, j'ai constaté l'existence d'un désordre et maintenant je vais en rechercher les causes » ; d'où la mission à double-détente qui sera vraisemblablement confiée à l'expert judiciaire dans l'avenir.

M. RADIGOIS :

Maintenant, on va aborder quelques cas concrets.

- Et le premier cas que nous allons évoquer, c'est celui de la fin de chantier où le maître d'ouvrage, pour une raison quelconque, n'obtient pas de ses conseils techniques ou d'intervenants en matière d'étanchéité à l'air, les éléments qui lui permettraient de faire sa déclaration de conformité. Comment voyez-vous les choses, Maître PUJOL ?

Maître PUJOL :

Effectivement, dans ce cadre-là, déjà je me pose une question et je ne suis pas sûre d'avoir eu une réponse certaine aujourd'hui ; c'est la suivante : je suis maître d'ouvrage, j'ai conscience que je dois déposer avec ma déclaration d'achèvement de travaux à la mairie l'attestation de conformité à la R.T. 2012. Préalablement, doit être réalisé le fameux test d'étanchéité à l'air. Je crois, mais plusieurs choses ont été dites à ce sujet aujourd'hui, que c'est mon maître d'œuvre qui doit me dire : « O.K., votre installation, enfin votre ouvrage est

conforme à la R.T. 2012 ». Mais tout à l'heure, la société qui faisait les tests d'étanchéité à l'air a dit : « Moi, je remets l'attestation » ; alors, j'ai un doute sur ce point ... Oui, peut-être... ?

INTERJECTION DANS LA SALLE (Hors micro) :

Normalement, c'est le mesureur d'infiltrométrie qui est certifié D.P.E. qui fait l'attestation d'achèvement des travaux R.T. 2012.

Maître PUJOL :

Mais les architectes disaient que c'étaient eux aussi. Bref...

M. RADIGOIS :

Mais chacun le fait dans son domaine.

Maître PUJOL :

Voilà, chacun le fait dans son domaine ; mais je pense que le maître d'ouvrage, en pratique, a plus peut-être de...

LE PRÉCÉDENT INTERVENANT (dans la salle) :

Non, ce n'est pas « chacun le fait dans son domaine ».

L'attestation d'achèvement des travaux R.T. 2012 peut être réalisée par un architecte, [*l'intervenant prend à présent le micro et ajoute :*] un contrôleur technique et un certifié D.P.E.

Maître PUJOL :

Voilà. Donc, c'est l'interlocuteur que j'ai choisi en tant que maître d'ouvrage, finalement.

LE PRÉCÉDENT INTERVENANT (dans la salle) :

Un D.P.E. maison individuelle ou collective, pour la maison.

UN AUTRE INTERVENANT (dans la salle) :

En tant que maître d'ouvrage, on choisit la personne ; on missionne quelqu'un pour faire ce test ; c'est une personne qui est agréée, qui est certifiée ; cela peut être un architecte, mais c'est souvent un bureau d'études.

AUTRE INTERJECTION (hors micro) (dans la salle) :

Il doit être indépendant de la maîtrise d'œuvre.

Maître PUJOL :

[Notant ce que vient de dire le précédent intervenant :] Il doit être indépendant de la maîtrise d'œuvre.

Je pense que c'était bien de le préciser parce que pour moi ce n'était pas très clair, même au bout de la journée. Je suis désolée de cet aparté.

UN AUTRE INTERVENANT (toujours hors micro) (dans la salle) :

Cela ne peut être ni le bureau d'études qui a fait l'étude préalable, ni l'architecte.

Maître PUJOL :

C'est un tiers indépendant à l'équipe de conception. C'est ce que l'on est en train de nous dire.

LE PRÉCÉDENT INTERVENANT (dans la salle) (qui vient d'avoir le micro :) :

Et c'est généralement la société qui fait le test d'étanchéité à l'air qui fait le D.P.E. final.

Maître PUJOL :

D'accord. Merci de ces précisions.

En l'occurrence, mon prestataire (je vais le dire comme ça) refuse de me remettre cette attestation. Donc, on s'est posé la question de savoir quel pouvait être le recours du maître d'ouvrage dans ce cas-là ?

Ce que je conseille, c'est évidemment de favoriser à ce stade-là la voie amiable, c'est-à-dire de convoquer mon architecte, mes entrepreneurs, et de leur dire : « Vous avez une

obligation de résultat, une obligation contractuelle, vous devez me livrer un ouvrage conforme à la R.T. 2012. Peu m'importe, à la limite, les travaux que vous devez faire ou refaire pour vous mettre en conformité, moi, j'exige que mon ouvrage soit livré, enfin « réceptionnable » conformément au respect de la R.T. 2012. » Ce sur quoi mon interlocuteur, Maître BELFIORE, me répond...

Maître BELFIORE :

... qu'il va être parfaitement d'accord ; qu'effectivement il y a une obligation (on l'a compris, en tout cas Maître PUJOL l'a précisé ce matin) de résultat qui pèse sur le locateur d'ouvrage, pour respecter cette norme R.T. 2012 qui doit s'appliquer sur le bâtiment dans son ensemble (en tout cas, moi, c'est ce que j'en ai compris). Tout le monde, aussi bien le maître d'ouvrage que le locateur d'ouvrage, le maître d'œuvre, tout le monde a intérêt à ce que les travaux soient bien sûr entièrement réalisés et conformes à la R.T. 2012, ne serait-ce que : pour obtenir l'ensemble des documents, l'attestation (on en a parlé), pour que la D.A.T. soit déposée, pour que la mairie accepte la conformité, et surtout pour que l'on ait une réception sans réserves puisque tout à l'heure, Didier ARENA, à la fin de la table n°2, en a également parlé : on risquerait très vraisemblablement de s'orienter vers un refus de garantie de la part de l'assureur en Décennale s'il nous manquait un de ces éléments.

S'il s'avère que l'on n'a pas cette attestation de conformité, qui n'a pas été versée au dossier et déposée en mairie pour la conformité, cela va manifestement poser problème au moment où l'on sera en phase post-réception et où un désordre surviendra ; on vous dira : « Attention, vous connaissiez l'existence de ce problème, vous deviez le régler en cours de chantier, vous ne l'avez pas réglé ; donc, moi, assureur, je ne le garantis pas » ; c'est ce qui a été invoqué. Donc, tous les intervenants à l'acte de construire et y compris le maître d'ouvrage ont intérêt, de toute façon, à ce que l'ouvrage soit réceptionné sans réserves, avec un ouvrage conforme à la R.T. 2012.

À partir de ce moment-là, si l'on imagine, par exemple, que le test d'étanchéité à l'air a échoué et que cela génère, en l'absence de tests intermédiaires, par exemple, des coûts supplémentaires parce qu'il va falloir démonter certaines parties, des placages (je ne sais pas, je ne suis pas technicien), démonter certains éléments qui ont été construits, faire des tests de fumée ou autres, qui vont coûter relativement cher, il va falloir déterminer qui les prend en charge : est-ce que le maître d'ouvrage, par souci de conciliation, est d'accord pour les financer ? Ce sera à déterminer. Ou est-ce que les autres entreprises qui sont de toute façon responsables vont les prendre en charge dans le cadre de leur marché ? Tout cela sera à déterminer. Mais effectivement, aucune des parties n'a intérêt à réceptionner un chantier qui ne serait pas conforme à la R.T. 2012, et du coup sans faire de réserves qui auraient dû être soulevées le cas échéant.

Maître PUJOL :

Je pense que si l'on commence à dire aux maîtres d'ouvrage qu'ils vont devoir financer des travaux de mise en conformité de leurs bâtiments avant réception, ils ne vont pas être

d'accord. Je pense que le Monsieur « de la Fédération des Promoteurs » ne me contredira pas. Sauf [qu'il a été prévu ceci :], et effectivement ce matin, la SMA BTP nous a parlé d'un nouveau produit, je ne vais pas faire la « pub » de la SMA BTP, mais un peu quand même, puisque les assureurs ont prévu un avenant spécifique sur l'erreur thermique qui pourrait prendre en charge cette situation-là. Je crois que c'est ce qu'a présenté Madame MIFRED et que cela répond aux cas que nous sommes en train d'évoquer. Il faut rappeler quand même aux entrepreneurs que l'on est dans le cadre de marchés à forfait, donc *a priori* le maître d'ouvrage n'a rien à financer en bout de chantier pour parvenir à la réception.

Il y a aussi un aspect pour le maître d'ouvrage qui est indispensable, c'est que la conformité urbanistique, cette fois-ci, qui fait suite à ma déclaration d'achèvement de travaux, peut avoir des incidences notamment si je revends mon bien. On sait que dans la région, hélas, très peu, je parle notamment des maisons individuelles (parce que ce n'est pas le cas pour les immeubles) ont la conformité urbanistique ; donc, on peut se demander quelles pourraient être les responsabilités en cas de revente de biens dans le délai décennal, sans conformité R.T. 2012, sans conformité urbanistique, et quel pourrait être le lien entre ces deux points.

On a envisagé, dans le prolongement de ce cas, que l'on va finir en disant ceci : moi, j'insiste sur le fait qu'en fin de chantier, il n'y a pas de garantie, d'assurance obligatoire, on doit réparer ou refaire ou compléter le travail pour être conforme à la R.T. 2012, et le seul recours du maître d'ouvrage est de nature contractuelle (c'est ce que je vous disais ce matin).

M. RADIGOIS :

Est-ce que cela veut dire, d'après vos propos, que tout litige dans le cadre du chantier, avant réception, n'ira pas jusque devant le juge des référés ? C'est pratiquement ce que vous nous expliquez...

Maître PUJOL :

Non, je pense que s'il n'y a pas de mouvement de la part de mes locateurs d'ouvrage pour prendre une mesure qui s'impose de manière que j'obtienne cette attestation, pourquoi ne pas saisir le juge des référés ? Le problème, c'est qu'il faudrait sans doute que j'assigne tous mes locateurs d'ouvrage parce que ce matin, j'ai compris que les tests d'étanchéité à l'air pouvaient être affinés par les tests à la fumée qui permettent de mettre en évidence des sources de fuites ; mais la personne qui faisait ces tests expliquait que les fuites, par exemple, par les ouvrants, c'est ce qu'il y a de plus visible, mais que ce ne sont pas les seules. La question que je peux me poser à ce moment-là, c'est : est-ce que j'assigne tous mes locateurs d'ouvrage, ne sachant pas d'où vient le défaut d'étanchéité ? Le premier test, le fumigène, me dit : c'est sûr, les fenêtres fuient ; mais est-ce que cela ne vient pas également de l'électricité, des appareils sanitaires, etc. ? À ce moment-là, je suis quand même obligée d'envisager un procès très large. Est-ce que le juge des référés me suivra dans ma demande ? C'est peut-être aussi une autre question, parce que j'ai peur [de cela], si je suis simplement mon entreprise de tests d'étanchéité qui me dit : d'après le [test] fumigène : « les fenêtres ; cela vient de là ! Etc. », j'ai finalement des appels en cause à faire ensuite, en cours d'expertise judiciaire, pour

mettre en cause les autres responsables parce que, d'après ce que j'ai compris aussi, toute partie d'ouvrage est fuyarde en elle-même, mais ce sont les proportions des fuites qui peuvent conduire à la non-conformité, j'ai bien compris que l'étanchéité n'était jamais totale, à 100 % ; après, il faudra déterminer : « quelle imputabilité ? Sur quel lot ? » ; et c'est là, je pense, où les tests faits en cours d'expertise judiciaire pourraient nous donner des réponses.

M. RADIGOIS :

Et en quoi vous interrogez le magistrat pour savoir s'il vous suit ? Quel est le problème que vous soumettez au magistrat ?

Maître PUJOL :

Je vais arriver avec mon dossier constitué par le rapport de mon entreprise de tests à l'étanchéité qui va dire : « Il y a des fuites par les ouvrants, il y a des fuites par les gaines électriques » ; si je veux mettre en cause également le plombier, le plaquiste, alors qu'il n'y a pas d'éléments *a priori* dans ce rapport-là, mais que je me dis : « Mais il y a sans doute des fuites par la gaine V.M.C., par les placos, etc. », est-ce que le juge des référés dira : « Vous avez un motif légitime pour ces mises en cause-là » ?

M. RADIGOIS :

Et que nous répond le juge des référés ?

M. BOISSELET :

Je pense que déjà les choses seront différentes selon que l'on a identifié ou pas le problème et aussi, surtout, sur l'enjeu, puisque si l'on arrive à la fin du chantier au moment où le promoteur veut commercialiser son bien, il y a un problème de délai. Il va falloir faire quand même au plus vite si l'on ne veut pas ajouter au sinistre un aspect financier tenant au retard de commercialisation. On peut imaginer qu'une fois que l'on a ce test, s'il se dégage rapidement dans le cadre d'une expertise amiable des solutions pour mettre le bâtiment en conformité, on ne devrait pas arriver jusqu'au judiciaire. Pourquoi ? Parce que l'expertise judiciaire est très longue. Elle est longue, elle est complexe, et par conséquent elle va générer ce préjudice de défaut, de retard de commercialisation sur une longue durée. Donc, la balance devrait être faite entre les différents intervenants pour savoir ce qui est le plus intéressant ; par exemple, pour l'assureur du concepteur qui serait mis en cause au niveau du résultat, ne vaut-il pas mieux payer tout de suite des travaux pas trop coûteux sans entrer dans le détail ou faut-il se défendre et partir sur un procès qui va être initié par le maître d'ouvrage ? Peut-être les maîtres d'ouvrage auront-ils intérêt à s'assurer aussi au niveau d'assurances pour avoir un financement de l'expertise qui va coûter beaucoup d'argent ? Et donc, tout dépendra, je pense, de l'enjeu. Parce que si l'on considère que le bâtiment ne pourra pas être remis aux normes sans des travaux pharaoniques, il va y avoir effectivement matière à un contentieux judiciaire ou alors

tout simplement parce que l'on ne sait pas quoi faire pour remédier au désordre, enfin à l'anomalie que constituent ces pertes d'énergie.

Donc, s'agissant de la mission d'expertise, on va partir *a priori* de l'idée qu'il n'y a aucune contestation sur le test d'étanchéité, par conséquent on ne va pas redonner à l'expert mission de constater le désordre. Voilà déjà un point sur lequel on fera une économie. Par contre, on n'en fera pas du tout sur la mission de déterminer quelles sont les causes. Est-ce que finalement on est sur un problème de conception ? Est-ce que l'on n'a pas fait une mise en œuvre conforme aux prescriptions ? Tout cela me paraît justifier des investigations complexes, et je pense donc que l'on va rester sur des expertises exceptionnelles et longues. Non seulement déterminer des causes (que l'on ne va peut-être même pas forcément trouver, d'ailleurs), et en tout cas déterminer des remèdes. Et si les remèdes, on ne les a pas trouvés au stade d'une expertise amiable, je ne sais pas ce que va faire l'expert judiciaire. Mais on va retrouver là au moins « causes et remèdes », le schéma classique de l'expertise.

Maître BELFIORE :

Excusez-moi, Monsieur RADIGOIS... Peut-être pourrait-on imaginer également un défendeur assigné pour un problème de test d'étanchéité raté, qui n'aurait pas été fait en sa présence puisque l'on a bien compris que c'était une entreprise tierce, extérieure au chantier qui devait faire ce test. Si le test est fait sans la présence de cette société ou des sociétés qui ont participé à la construction, peut-être y aura-t-il des contestations dès le stade des référés pour vous dire : « Attention, ce test a été fait, on vous le présente comme un test ayant échoué ; moi, je n'étais pas présent au moment où ce test a été fait, donc je demande qu'il soit refait en ma présence ». Cela pourra peut-être se présenter également devant vous ?

M. BOISSELET :

On peut imaginer effectivement cela, et dans ce cas on peut toujours imaginer mettre le financement du test à la charge de la partie qui le demande.

M. RADIGOIS :

Autre hypothèse aussi, parce que là vous supposez que le demandeur va être le maître d'ouvrage puisque c'est lui qui a le plus intérêt à agir, mais peut-être que le maître d'ouvrage, sur les conseils de sa maîtrise d'œuvre, va conclure que c'est telle entreprise qui est fautive pour ce qui est des infiltrations d'air, et que cette entreprise n'acceptera pas ce verdict parce que cela entraînerait pour elle des travaux trop importants ; elle refuse ce verdict et c'est elle qui devient demandeur à ce moment-là. Donc, il y a d'autres hypothèses. La réalité nourrit toujours des perspectives de litiges.

On passe au cas suivant ? Vous voulez ajouter quelque chose ?
Alors, le cas suivant...

Maître PUJOL :

On peut peut-être faire le sous cas de la revente...

M. BOISSELET :

Oui. On voulait évoquer un cas qui serait le suivant : en fait, c'est la construction qui a été faite avec des attestations de complaisance ; on peut imaginer essentiellement le particulier qui fait maître d'ouvrage ; et que se passe-t-il en cas de revente ? Pour imaginer comment il présente les choses.

M. RADIGOIS :

Vous avez bien compris : la construction s'est faite et il n'y a pas eu de vraie maîtrise d'œuvre ; malgré tout, le maître d'ouvrage [qui est un] particulier, a quand même déposé son attestation.

M. BOISSELET :

Et bien entendu, les performances énergétiques n'y sont pas. Quand l'acquéreur s'en rend compte, que se passe-t-il ?

M. RADIGOIS :

Exactement.

Maître PUJOL, votre réaction ?

Maître PUJOL :

À mon sens, s'il y a eu l'attestation de conformité, elle est visée dans l'acte notarié, donc je ne peux pas aller chercher la responsabilité du notaire, il me reste celle de mon vendeur ; mon vendeur, sur les vices cachés peut-être, si je suis dans le délai de deux ans, puisqu'il m'aura caché l'absence de conformité dont il avait connaissance puisqu'il a obtenu ces attestations de complaisance ; puis, je pourrais avoir aussi une action de nature décennale à l'égard de mon vendeur, puisque le vendeur pendant dix ans est réputé constructeur ; donc, action en Décennale si j'ai les critères établis par le fameux article L 111-13-1.

Maître BELFIORE :

Le vice du consentement éventuellement, également : pourquoi pas le dol ? La réticence dolosive, le fait d'avoir caché que l'attestation a été déposée pour des raisons de complaisance ; l'acquéreur va pouvoir l'invoquer à l'encontre du vendeur pour demander (pourquoi pas ?) l'annulation de la vente.

M. RADIGOIS :

Donc, vous avez matière sur le plan juridique à venir devant le juge des référés. Et Monsieur BOISSELET, est-ce que vous ordonnez une expertise ou pas ?

M. BOISSELET :

Je me suis demandé ce matin et en écoutant toute cette technologie : que va devenir le petit contrat traditionnellement fait avec l'entreprise de bâtiment, de maçonnerie, de père en fils, qui vous fait votre maison -et qui ne va pas plus loin- ? Et il y en a ! Et si le propriétaire va à la mairie, on lui dit : « Vous devez faire une certification », « pas de problème, je la fais, de toute façon on me demande juste de certifier, et la mairie ne vérifiera pas si j'ai fait quoi que ce soit », et encore moins le ministère, à mon avis.

Donc, je pense que l'on va se retrouver avec des sources de contentieux non négligeables sur ce type de situation et peut-être avec des cas de Décennale. Je parle d'expérience ; il m'est arrivé par le passé d'acheter une maison construite par un employé d'E.D.F. et comme il n'était pas franchement motivé par les économies d'énergie, il avait fait un chauffage au sol relié à une chaudière électrique, et je peux vous dire que c'était inchauffable sans coût exorbitant ! Donc, aujourd'hui, il plongerait sur la Décennale là-dessus.

M. RADIGOIS :

Là, vous venez de nous expliquer que le motif légitime, vous le voyez ; mais est-ce que vous allez ordonner une expertise et dans quel objectif ? Parce que l'on est dans la situation d'un demandeur qui vient d'acheter une maison qui ne respecte pas cette réglementation thermique à laquelle il pense avoir droit ? Qu'est-ce que l'on fait ?

M. BOISSELET :

Ce demandeur va me justifier soit du coût exorbitant s'il recherche la Décennale, soit d'un vice caché tenant au surcoût, si l'on est dans le Droit contractuel classique. Il va en justifier (je le disais) avec les factures et si possible quand même avec un avis de technicien qui fera le ratio avec les mètres carrés, les volumes, etc., et qui peut-être déjà commencera à repérer quelques anomalies dans les équipements de la maison.

Donc, que vais-je pouvoir demander à l'expert ? Là, pour le coup, puisque l'on aura sans doute en face quelqu'un qui nous dira : « Mais non, il n'y a pas de problème, vous ne me donnez que des éléments non contradictoires », moi, je ne sais pas, évidemment, quand on me montre une facture d'électricité, si cela ne correspond pas à des consommations toutes autres que la question d'une consommation énergétique classique ; on a quand même rappelé la part des autres appareils ; du coup, on se retrouve avec un expert, là, qu'il faut missionner sur la vérification de l'anomalie. Et ceci n'est vraiment pas simple puisque cela suppose une introspection sur les habitudes familiales, enfin des occupants, sur leurs équipements et bien entendu une vérification du bâti. Tout cela va être très complexe, et certainement, très coûteux.

Maître BELFIORE :

Surtout que dans ce cadre-là, si l'on prend toujours l'hypothèse d'une revente avec une attestation de conformité qui, finalement, était totalement fallacieuse, l'expert judiciaire qui va arriver finalement plusieurs années après, va devoir (je ne sais pas comment il va pouvoir le faire) prendre en compte les modifications éventuelles intervenues sur l'ouvrage, puisqu'aussi bien l'immeuble ne remplissait pas la norme de la R.T. 2012 au moment où les travaux ont été terminés, c'est peut-être pour cela que justement l'attestation ne pouvait pas être faite et c'est peut-être pour cela que la personne s'est auto-attestée quelque chose qui n'était pas en réalité conforme ; il le revend, mais il se peut qu'entre ce moment-là et la revente, des modifications réelles soient intervenues sur l'ouvrage et qui *de facto* rendraient l'ouvrage non conforme à la R.T 2012. Comment dans ce cas-là, l'expert judiciaire va-t-il pouvoir faire le distinguo entre ce qui est survenu après et la partie avant ?

M. BOISSELET :

Tout à fait, parce qu'il a quand même été rappelé l'importance des travaux intérieurs : pose d'équipements et autres, avec percement de cloisons, etc. Donc, oui, ce n'est pas négligeable.

M. RADIGOIS :

Vous évoquez des difficultés supplémentaires, mais déjà dans l'hypothèse d'une maison qui n'a pas été modifiée, mais qui ne respecte pas la réglementation thermique, la question qui m'intéresse, en tant qu'expert judiciaire, c'est : quel est l'objectif que vous allez m'assigner ? Parce que dans toutes les missions vous me demandez d'évaluer des travaux, mais quels travaux ? Quel est l'objectif de ces travaux ? Est-ce que l'objectif de ces travaux pourrait être de remettre la maison dans le respect de la R.T. 2012, ce qui est quasiment impossible *a priori* après construction ? Donc, quel objectif fixer pour les travaux, que l'expert judiciaire devra respecter ? La difficulté, c'est celle-là.

M. BOISSELET :

En fait, tout dépendra aussi dans quel cadre l'on se situe :

.- si l'on est dans de la Décennale, on recherche le vendeur en tant que constructeur, et par conséquent on peut exiger des travaux de nature à mettre le bâtiment en conformité. Donc, c'est énorme.

.- Si l'on est dans du contractuel, là c'est différent puisque cela peut être la théorie effectivement du vice caché, cela peut être le dol effectivement puisque l'on peut avoir une fausse déclaration. Donc, là, on est sur des options prévues par la loi qui sont d'annuler la vente ou de prévoir une indemnisation ; et par conséquent, on peut arriver dans ce cas à une idée d'indemnisation tenant compte de la baisse de valeur du bien, de sa surconsommation, etc.

Que va-t-on demander à l'expert dans ce cas-là ? Peut-être une estimation du coût annuel généré par la surconsommation. En tout cas, ce qui m'embêtera beaucoup, moi, c'est de demander à l'expert de me dire que le coût est exorbitant ; cela me gêne ; c'est comme si je demandais à l'expert de dire qui est responsable ; or, précisément, c'est ce que l'on ne demande pas aux experts ; c'est ce que doit dire le Tribunal ; c'est toujours pour cela, d'ailleurs, que l'on biaise un peu dans nos missions en disant à l'expert : « Donnez-nous les éléments qui permettront au tribunal de déterminer les responsabilités » ; on ne veut pas que l'expert nous dise : « Untel et untel sont responsables », parce que là il fait du Droit. Et dire qu'un coût est exorbitant, c'est selon quelle appréciation ? Si l'on est à 30 ou 50 % au-dessus d'une consommation normale ? On est là sur quelque chose qui est très embarrassant puisque sauf à ce qu'avec le temps se profile une jurisprudence qui définirait l'idée de coût exorbitant avec des paramètres chiffrés de pourcentages, je ne vois pas trop comment on pourra demander à l'expert de statuer là-dessus. Ce qui fait que l'on va être embêtés pour certaines missions puisque, selon qu'il constate que le coût est exorbitant ou pas, qu'il y a une surconsommation exorbitante ou une surconsommation non exorbitante, *a priori* sa mission doit évoluer puisque pour la surconsommation non exorbitante on est sur du Droit contractuel classique et on ne peut pas, par exemple, exiger les travaux de remise en état. Donc, il va falloir faire des missions avec des rédactions alternatives, cela va être un peu compliqué ; mais il faudra sans doute que l'on prévoie alternativement les situations ; et donc, à un moment, est-ce que je vais pouvoir éviter de demander à l'expert de dire que le coût est exorbitant ? Je vais peut-être lui demander son avis et lui dire « s'il estime que... Eh bien, il fait cela », puis « s'il estime que cela..., il fait ça » ; ce sera compliqué.

M. RADIGOIS :

S'agissant du coût exorbitant, ce que l'expert va pouvoir faire pendant son expertise, je pense, c'est déterminer la surconsommation ; cela ne va pas être simple, on n'a pas trop le temps pour développer « comment on pourrait faire », mais l'expert peut donner son avis sur la surconsommation. Le problème, comme vous l'avez dit, c'est : est-ce que cette surconsommation est exorbitante ou pas ? Je suggère que l'expert expose le problème aux parties et dise aux parties : « Si vous estimez que la surconsommation est exorbitante et par

conséquent elle nécessite que l'on fasse des investigations pour trouver l'origine des désordres, à ce moment-là il va falloir faire des investigations qui vont avoir tel coût et par la suite engager des travaux qui pourraient avoir telle perspective ; l'expert définit le coût dans différentes hypothèses et les parties ne vont pas décider elles-mêmes si le coût est exorbitant ; mais à travers le mécanisme de la consignation complémentaire, si elles estiment que la surconsommation n'est pas avérée, elles ne le consigneront pas, puis l'expertise s'arrêtera là. Au contraire, si une partie estime que le coût est exorbitant, elle le consigne et l'on va dans les investigations pour essayer de comprendre quelle est l'origine des désordres. Ceci est pour répondre à ce point d'interrogation : est-ce que l'expert dit si c'est exorbitant ? Comme vous l'avez fait remarquer, ce n'est pas à lui de le dire.

Mais je m'interroge également sur une autre problématique pour l'expert, c'est qu'une surconsommation, cela se définit par une différence entre une facture effective, corrigée par tout ce que l'on a vu ce matin, c'est-à-dire la climatologie, le bon usage qu'en font les occupants ; donc, différence entre une consommation et une consommation de référence. Et moi, j'ai un problème avec la consommation de référence, en tant qu'expert : quelle valeur dois-je retenir comme consommation de référence ? Vous l'avez dit ce matin, l'article L. 111-13-1 ne fait pas référence à la R.T. 2012, donc *a priori* est-ce que je peux prendre le « Cep réf » comme consommation de référence ou pas ? Est-ce que c'est à l'expert de décider quelle est la consommation de référence ? Je préférerais que le magistrat me dise : estimez la surconsommation par rapport à telle base de référence, même si le magistrat n'est pas en mesure de chiffrer cette référence mais au moins d'indiquer un texte ou une méthodologie ; mais il importe de m'orienter pour que je n'aie pas, moi, à définir quelle doit être la référence.

M. BOISSELET :

Peut-être que le magistrat va lâchement vous dire : à partir des bases de références existantes, et vous laisser en choisir même plusieurs s'il y en a plusieurs !

Maître PUJOL :

J'ai comme cas pratique [le cas suivant :] notamment dans le cadre d'une VEFA où j'achète mon appartement, je sais (parce que tout le monde le sait, on en a parlé toute la journée) que je dois avoir une consommation de 50 kWh/m² par an, j'en consomme 82 (c'est l'exemple que nous avons pris), nous nous étions posés la question de savoir : est-ce que c'était exorbitant ou pas ? La réponse, c'est que déjà cela doit être pondéré par plein d'autres éléments, et ensuite on a une appréciation du juge du fond ; parce que c'est finalement cela le nœud du problème, c'est comment le juge du fond va décider si c'est exorbitant ou pas ?

M. BOISSELET :

À partir du moment où justement on connaîtra par l'expertise les éléments de pondération, on pourra considérer que finalement il est assez logique que l'on ait une consommation de 82 kWh ou en tout cas qu'il y a pas mal d'éléments qui justifieraient que l'on

dépasse la « norme » (entre guillemets) de 50 kWh. Ce sont ces éléments qui pourront être obtenus par l'expertise. Le juge, quand il ordonne la mesure, lui, il peut effectivement estimer qu'il y a un intérêt légitime par la simple démonstration de la consommation apparemment excessive. Et c'est une fois que l'on a d'autres données sur le bâtiment et sur les occupants que l'on pourra retenir un caractère exorbitant.

Maître PUJOL :

[En souriant, Maître PUJOL pose la question suivante :] Ce que l'on veut, Monsieur BOISSELET, c'est une réponse claire. C'est + 30, + 40 %, + combien pour que ce soit exorbitant ?

M. BOISSELET :

C'est déjà ce que vous voudriez bien avoir de l'expertise. Vous aimeriez bien avoir un expert qui vous dise : « C'est exorbitant » !

Maître PUJOL :

Non. Si l'expert me dit : « Ce bâtiment consomme 30 % de plus que ce qu'il devrait consommer », est-ce que l'on entre dans le cadre de la Décennale parce que le juge du fond considère que c'est exorbitant ? Ou bien est-ce que l'on dit : « + 30 %, c'est vrai, c'est beaucoup, mais ce n'est pas exorbitant parce que vous êtes un cadre supérieur et que finalement cela fait 200 euros de plus d'électricité par an ? » Je n'en sais rien.

M. BOISSELET :

Effectivement, il y aura l'aspect financier qui, je pense, sera pris en compte. Et à mon point de vue, le type de logement ; c'est sûr que s'il est destiné à de la location de personnes défavorisées, par exemple, le critère ne sera pas le même que pour un logement destiné à des personnes aisées. Donc, dans la notion d'exorbitant, je pense que la jurisprudence va aussi intégrer ce critère-là ; mais pour l'instant, je ne peux pas vous donner une réponse claire ; par définition, cette réponse vous l'aurez par les décisions de Justice et donc une jurisprudence qui va s'établir et qui va, sans doute, mettre un bon moment à s'établir, effectivement.

Ceci dit, je pense (je l'ai dit) que ce nouveau texte est extrêmement restrictif et je ne m'attends pas à ce que l'on puisse aller très loin là-dessus. Et qu'est-ce qui peut faire que l'on a un coût exorbitant dans un ouvrage qui aurait été construit avec les techniciens de la qualité de ceux que l'on a vus ce matin ? Est-ce qu'il faudrait une erreur grossière de conception (je ne sais pas) ou alors que l'on ait oublié peut-être l'usage du bien ? Parce que c'est vrai que si vous faites, par exemple, un bâtiment ouvert au public et que vous avez oublié que les portes d'entrée vont être ouvertes en permanence par le va-et-vient du public, vous ne le chaufferez pas. Mais à part cela, je ne vois pas. Donc, je ne pense qu'à des litiges plus marginaux dans le

cadre de constructions faites à la « va comme je te pousse » par des amateurs en fait, par des entrepreneurs qui ne connaissent pas la réglementation, des maîtres d'ouvrage qui ne la connaissent pas, et derrière un acquéreur qui peut faire valoir cela. Sinon, j'ai un peu de mal à imaginer la question du coût exorbitant dont je redis que c'est vraiment la question de la surconsommation et pas la question des frais d'entretien.

M. RADIGOIS :

Merci. L'avenir nous donnera la réponse.

On avait prévu de vous faire aussi un cas de figure sur la consommation excessive en été, mais compte tenu du temps, je vous propose de passer aux questions – réponses.

questions – réponses.

Mme LAURIN (Habitat 06), juriste :

Je voulais simplement demander comment se prémunir de tous ces risques, et notamment maintenant dans les contrats de vente pour vérifier quand même une certaine conformité à la R.T. 2012. Est-ce qu'il faut prévoir des clauses demandant la production justement des attestations au permis de construire, pour la conformité de ces fameuses attestations à la R.T. 2012 ? Il faut peut-être le prévoir dès à présent, maintenant, dans les clauses, parce que je crois que les notaires ne le prévoient pas d'une manière précise.

M. BOISSELET :

Je crois que les notaires et les agents immobiliers seront bien inspirés de se former à ces exigences. Il me semble que pour le coup, un notaire qui fait une vente d'un bien construit dans le cadre de l'application de cette loi, s'il ne demande rien, il engage sa responsabilité. C'est très clair.

M. RADIGOIS :

Est-ce qu'il y a un notaire dans la salle ?

M. Patrick OLIVIER, expert :

Bonsoir. Quel est le coût approximatif d'essais d'imperméabilité à l'air pour une maison individuelle ?

M. RADIGOIS :

Alors, l'entreprise SIRTEME... ? [En écho à une réponse faite :] Cela dépend du client !
[Rires]

INTERJECTIONS DANS LA SALLE :

- Oui, d'accord, mais... [Rire]
- [Hors micro :] Ce n'est pas cher. Entre 300 et 500.

M. RADIGOIS :

Entre 300 et 500 [euros] nous dit-on. Rappelez-nous le nom de votre entreprise...

M. Jean-Paul CEVRERO (Hors micro) :

2 C THERM Infiltrométrie.

- *Rires dans la salle* -

Maître PUJOL :

C'est pour cela que vu le coût ramené à la construction, on ne peut que conseiller de faire les tests intermédiaires ; cela a été évoqué un peu dans la journée ; mais avant le second œuvre, il me paraît sans doute nécessaire de vérifier l'imperméabilité à ce stade-là du chantier pour rattraper ce qui peut déjà l'être avant d'attendre la fin et de plus gros litiges en bout de chantier.

M. RADIGOIS :

Mais Madame demandait les clauses qu'il fallait prévoir dans le contrat de vente.

Maître BELFIORE :

Le contrat de vente, c'est-à-dire entre un maître d'ouvrage professionnel qui le revendrait à un acquéreur particulier ?

Mme LAURIN :

Cela peut être dans un contrat de réservation, par exemple...

Maître BELFIORE :

Une VEFA ?

Mme LAURIN :

Voilà. Cela peut-être (je donne un exemple) dans un contrat de réservation, pour un contrat de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ; donc, est-ce que l'on met déjà, pour la première attestation, en condition suspensive, au niveau du permis de construire, la prévision de clauses pour la fourniture de ces attestations ?

M. BOISSELET :

On fait des VEFA avant l'obtention du permis, couramment ?

Mme LAURIN :

Oui.

M. BOISSELET :

À mon avis, ce devrait effectivement être une clause d'obtention ; oui ; de toute manière, je suppose qu'il y a une clause déjà sur l'obtention du permis de construire... Bon. Donc, le permis de construire, si vous ne faites pas la déclaration, vous ne l'avez pas.

Mme LAURIN (hors micro) :

Et après ? Pour la deuxième attestation ?

M. BOISSELET :

Pour la deuxième attestation, je pense que cela pourrait servir le vendeur – promoteur pour le dégager autant que faire se peut des conséquences du retard de livraison qui sera forcément très important.

Ceci dit, il ne faudrait pas que ce soit des clauses abusives.

Tout cela mériterait une analyse au niveau rédactionnel et une bonne mise en garde surtout pour l'acquéreur, parce que [si l'on imagine le cas d']un acquéreur à qui l'on a fait financer, verser des fonds à la réservation et pendant tout le cours du chantier, et que l'on se réserve finalement le droit de le livrer à la « Saint-Glinglin » parce que l'on n'obtiendrait pas l'attestation, on risque de tomber dans la clause abusive. Donc, cela pourrait s'imaginer, mais seulement avec des conséquences indemnitaires, c'est-à-dire une clause où l'on s'engage à payer une pénalité ou à restituer l'argent avec une pénalité ou quelque chose.

Maître PUJOL :

Ce matin, cela a été évoqué par un constructeur, un promoteur, je crois, qui disait qu'ils avaient plus ou moins décalé leur délai de livraison d'un trimestre parce qu'il y avait des diligences à faire en fin de chantier, puisque l'ordre, c'est : je fais mon test d'étanchéité, j'ai mon attestation, je réceptionne ensuite, je fais ma D.A.T., je livre ; l'ordre normal est celui-là. Je pense qu'il y aura des contentieux parce que cet ordre-là ne sera pas respecté ; les contentieux naissent la plupart du temps quand cet ordre chronologique n'est pas respecté.

Mais sur les clauses, de toute façon, vu que c'est un préalable à la réception d'avoir l'attestation, à mon avis, logiquement, vous ne pouvez pas livrer quelque chose qui n'est pas réceptionné ; je dis encore une fois « logiquement » parce que ce sont deux actes juridiques qui ne sont pas liés l'un à l'autre. Mais en principe, les maîtres d'ouvrage sérieux respectent cet ordre-là.

Maître BELFIORE :

Une observation également : s'agissant de ce type de vente, je pense que les maîtres d'ouvrage auraient tout intérêt, en tout cas ils seraient bien inspirés de se prémunir contre d'éventuelles actions qui mettraient en œuvre leur obligation de devoir de conseil(s) et d'information(s) puisque l'on a bien compris finalement que le D.P.E. qui était fourni à l'acquéreur –qui fera partie des documents fournis à l'acquéreur-, cela correspond (si j'ai bien compris) à une sorte de consommation normalisée ; c'est comme l'a dit ce matin Monsieur MAUGARD en matière d'achat d'un véhicule automobile, on vous fournit toujours une documentation avec une consommation normalisée ; pour le bâtiment, ce sera la même chose ; peut-être pourra-t-on envisager pour vous prémunir contre d'éventuelles actions d'indiquer que la consommation normalisée est « ainsi », mais que suivant l'usage qu'en feront les utilisateurs, suivant le nombre de personnes dans le logement et ainsi de suite, suivant les modifications qui seront faites, la consommation réelle qui sera constatée pourra être bien différente de la consommation normalisée, tout simplement.

Maître PUJOL :

Et rappeler que c'est par bâtiments entiers et non par lots. Parce que l'appartement du rez-de-chaussée au nord consommera vraisemblablement plus que le *penthouse* au sud.

Maître BELFIORE :

[Répétant d'abord les propos que tient une personne hors micro dans la salle] : Donc, je répète : le calcul pour respecter la R.T., c'est sur l'ensemble du bâtiment ; par contre, après, on a un D.P.E. sur chaque lot. C'est ça ? O.K.

[Puis, Maître BELFIORE mentionne ceci :] Du coup, on pourra, au sein d'un même bâtiment, avoir (comme le disait Nathalie PUJOL), un lot situé, par exemple, au rez-de-chaussée, exposé au nord, qui consommera beaucoup plus qu'un lot situé en étage, qui aura le soleil plus longtemps, et exposé au sud, par exemple. C'est ça ? O.K.

Maître PUJOL :

Je disais cela dans le cadre de l'obligation de conseil(s) du vendeur – maître d'ouvrage ; il importe de bien expliquer à votre acquéreur qu'il y a des subtilités et que la norme que l'on peut prendre comme cela, c'est 50 kWh, mais qu'en réalité ce n'est pas du tout cela. Il ne faut pas que les gens achètent 50 kWh parce qu'ils vont être déçus.

M. RADIGOIS :

De la même façon, il ne faut pas qu'ils achètent la "R.T. 2012", c'est à dire sans se poser d'autre question ; parce que le bâtiment peut être en R.T. 2012, mais si l'appartement qu'ils convoitent est au nord... !!

M. Jean STELLITTANO (AIG 100 % IMMO), syndic de copropriété :

On n'a pas beaucoup parlé dans nos discussions de ce qui se passait juste après la livraison ; c'est-à-dire qu'une fois que l'ouvrage est livré, on a un intervenant, un prestataire qui est le mainteneur (je parle des îlots collectifs, bien sûr) et nous, en tant que syndic(s), nous signons un contrat avec le mainteneur ; cela peut être COFELY, EIFFAGE, et est-ce que l'on a dans ces futurs immeubles en R.T. 2012 un intérêt à insérer dans les contrats avec ce mainteneur des clauses, des obligations pour ce mainteneur de faire que les équipements qui sont mis à disposition de la copropriété respectent les obligations de la R.T. 2012 ? Parce qu'aujourd'hui, nous, nous déléguons la gestion de l'énergie à une société tierce, le mainteneur.

Maître BELFIORE :

Si j'ai bien compris, là aussi, les techniciens pourront vous répondre, mais ce n'est pas forcément un équipement en question qui doit respecter la R.T. 2012, c'est l'ensemble des équipements...

M. Jean STELLITTANO (AIG 100 % IMMO) :

Par exemple, pour la production d'eau chaude -je prends cet exemple puisque la production d'eau chaude solaire est un des éléments de la R.T. 2012-, est-ce que nous avons intérêt, nous, dans les contrats qui nous lient avec ces sociétés-là, à insérer une clause qui permettrait de nous préserver de la négligence de certains prestataires (sur lesquels je ne vais pas mettre les noms) qui n'ont pas les compétences, sur lesquels nous avons beaucoup de problèmes, et la plupart du temps cela vient de là ? Est-ce que l'on n'a pas intérêt à insérer des clauses (puisque là on est sur des volets juridiques) qui préservent la copropriété d'éventuels recours contre le mainteneur ?

Maître BELFIORE :

Je n'ai pas de réponse absolue, mais j'imagine que si vous faites appel à un professionnel pour un contrat de maintenance, il sera de toute façon responsable, de par sa qualité, d'entretenir l'ouvrage correctement et je ne pense pas qu'il y ait besoin de spécifier des clauses typiquement là-dessus.

M. BOISSELET :

Oui, en fait, soit votre équipement est insuffisant, et donc le professionnel, au titre de son devoir d'entretien, de toute façon, on ne va pas lui reprocher de ne pas obtenir les performances ; soit, il entretient mal et on est sur une responsabilité contractuelle tout à fait classique.

M. RADIGOIS :

Quand vous avez un contrat d'entretien, il n'y a pas d'engagement de consommation d'énergie fait par celui qui fait le contrat. Tout ce que vous pouvez faire à mon sens, c'est de vous adjoindre, avant de signer le contrat, les compétences d'un conseil technique, bureau d'études, qui va vous dire comment bien rédiger ce contrat sur l'aspect technique, mais vous ne pourrez pas obtenir une garantie énergétique.

M. VISIER :

Quand on est dans cette situation-là, le problème pourrait être dans l'autre sens, c'est-à-dire que l'exploitant pourrait dire : « Vous m'avez livré un bâtiment qui n'est pas conforme à la R.T. 2012, donc j'obtiens des consommations qui sont élevées ». Aujourd'hui, ce que l'on voit dans un certain nombre de projets qui se montent, où des gens essaient de garantir une performance au bout, avec toute la chaîne, y compris le mainteneur, c'est qu'ils travaillent sur la manière dont ils se passent le relais avec à la fois le maître d'ouvrage qui va livrer le bâtiment,

qui va faire un certain nombre de tests pour vérifier qu'il est bien conforme, et ensuite un contrat d'engagement de résultat du côté du mainteneur, mais avec une répartition des tâches entre l'un et l'autre ; et c'est la rédaction de ces contrats-là qui peut être un élément clef aujourd'hui ; et un certain nombre d'acteurs commencent à utiliser la fiche de description de la R.T. 2012 comme point de description en disant : « Finalement, le bâtiment qu'on me livre, son descriptif, c'est cette attestation de la R.T. 2012 qui est la base de laquelle je pars ». Et si jamais vous avez un certificat qui est faux, et que le mainteneur a pris cela pour faire sa prédiction de consommation, à mon sens, il pourrait dire : « Je vous ai garanti telle performance avec un bâtiment qui était censé être comme cela, dans les faits, il ne l'est pas ».

M. RADIGOIS :

Il existe des contrats de performance énergétique où il y a, comme vous le dites, toute une chaîne qui va garantir le résultat, mais il est évident que c'est peut-être aussi à eux de vérifier, avant de signer ce contrat, qu'ils vont pouvoir atteindre la performance, et donc de vérifier si le bâtiment respecte bien la R.T. et si, aussi, il n'a pas été modifié, puis de définir les usages qui pourront en être faits. Cela reste compliqué, mais à suivre.

M. DE GRACIA, expert :

Depuis tout à l'heure, on parle de surconsommation, mais on ne parle pas de Bbio. Par expérience, pour avoir fait quelques D.P.E., on se rend compte souvent qu'entre ce qui était prévu et ce qui est réalisé, il y a des différences, par choix d'économie ou autres ; donc, on peut très bien avoir une réception avec une infiltrométrie (comme cela a été dit ce matin) qui soit bonne, par conséquent, la réception est faite, par contre le Bbio n'est pas respecté et donc il y a des problèmes.

Comment le juge se positionnera pour récupérer, pour avoir le Cep qui a été fait à l'origine de la conception pour obtenir ce Bbio, et certifier que le programme ou la construction était bien conforme à la R.T. 2012 ? Puisque les professionnels, ce matin, nous ont dit grosso modo que [pour] le Cep, ils donnaient le résultat, mais ils ne donnaient pas leur calcul.

M. BOISSELET :

Je rappelle quand même que le motif légitime du demandeur à l'expertise, ce n'est pas d'avoir un logement Bbio, c'est d'avoir un problème avec ses consommations. Donc, je ne pense pas que l'on ait de litiges, en tout cas, moi, je n'en connais pas, qui tourneraient autour du Bbio.

M. DE GRACIA, expert (hors micro) :

Le Bbio, c'est une des conditions de respect de la R.T. 2012 ; donc, contractuellement... !

M. BOISSELET :

Le dossier démarre à partir de l'existence du préjudice potentiel qui est la surconsommation. Après, l'expert va vérifier surtout l'existence de ces anomalies, et il va en vérifier les causes. Puis, si dans le cadre de ces causes, parce que bien entendu les parties, le promoteur va produire ces certifications (et que sais-je ?), il constate qu'il y a quelque chose qui ne correspond pas au Bbio, pour moi c'est un élément, mais ce n'est pas l'élément fondamental pour le demandeur à l'expertise. Lui, ce qu'il veut, c'est la fin de sa surconsommation ; ce n'est pas de savoir si son bâtiment est dans tel ou tel classement. Donc, je ne suis pas sûr qu'il y aura toujours nécessité pour un expert d'investiguer sur l'aspect Bbio.

M. RADIGOIS :

L'expérience nous le démontrera. Si l'on est missionné pour cela, on se posera les bonnes questions techniques, puis on essaiera d'y répondre.

On vous remercie. On m'a fait signe qu'il était temps de passer à la clôture du colloque.

M. Fabien DECHANET (Énergie Conseil) :

Encore une question...

Je pense que l'on a passé beaucoup de temps à parler des factures importantes, en décalage avec la R.T. 2012. À mon avis, le problème majeur ne sera pas celui-là ; parce qu'un problème de consommation, sur la partie chauffage notamment, sur les 50 kWh dont on parle depuis ce matin : la partie chauffage c'est une petite partie de ces 50 kWh ; et sur la vraie consommation en intégrant tout l'électroménager, la télé, etc., le chauffage sera noyé au milieu de tout cela et on n'aura jamais une surconsommation importante due au chauffage.

Par contre, les contraintes que l'on aura, c'est, oui, la surchauffe d'été ! Parce que l'on fait, du coup, du bâti très performant, très étanche à l'air, et la moindre surchauffe d'été va entraîner de grosses problématiques de confort. On va avoir également de grosses problématiques d'humidité puisque l'on est aussi sur des bâtiments étanches, et dès lors que l'on aura une problématique de renouvellement de l'air, on va très vite avoir des problèmes d'humidité. Je pense que les problèmes seraient plutôt là.

M. BOISSELET :

La question des températures excessives était un point, effectivement, que l'on avait prévu de traiter, mais que l'on a zappé, faute de temps.

M. Fabien DECHANET :

Et si je peux me le permettre, la dernière problématique que l'on aura, c'est uniquement à la réception, à la fin des travaux, outre l'obtention de la performance demandée par l'étanchéité à l'air -mais c'est toujours en principe réparable sans faire des travaux normalement astronomiques-, la deuxième problématique, donc, c'est :

.- à partir du moment où le cahier des charges du bureau d'études qui a fait le calcul R.T. 2012 n'a pas été suivi,

.- ou tout simplement si le calcul R.T. 2012 n'a jamais été fait en bonne et due forme, on s'est arrêté au Bbio,

.- que l'on ne pourra pas faire de contrôle de conformité puisqu'il n'y aura pas de cahier des charges.

M. BOISSELET :

La question, en réalité, c'est : est-ce que l'on atteint les objectifs de la loi ? Ce n'est pas par rapport au cahier des charges initial. Si l'on a un maître d'ouvrage qui a travaillé sans maîtrise d'œuvre ou sans bureau d'études techniques, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même.

Sur la température excessive, en fait, je disais que c'était un peu compliqué dans la mesure où il faut *a priori* que l'expert travaille en été, au moment où il y a ces températures. Par contre, cela me semble plus facile à constater que la question des surconsommations énergétiques, puisque là on peut imaginer qu'un expert, en faisant fonctionner la climatisation pendant un temps voulu, va pouvoir quand même constater assez facilement qu'il n'obtient pas un résultat acceptable. Donc, je pense que cela pourrait être des expertises un peu moins complexes au moins sur la détermination du problème. Après, sur les solutions, c'est autre chose.

M. RADIGOIS :

Mesdames, Messieurs, merci.

- *Applaudissements* -

- *Clôture de la table ronde n°4 à 16 h 44* -