

## COLLEGE NATIONAL DES EXPERTS ARCHITECTES FRANCAIS 144<sup>ème</sup> TABLE RONDE NATIONALE TECHNIQUE ET JURIDIQUE

### RETOURS D'EXPERIENCE – BATIMENTS PERFORMANTS

MAISON DE L'ARCHITECTURE D'ILE DE France  
PARIS – 23 JANVIER 2014 – 13H30 à 17H30

#### INTERVENANTS :

Monsieur Martin GUER, formateur AQC, Agence Qualité Construction, chargé de l'étude REX.  
Monsieur Bertrand LOTTE, Directeur des Règlements, SMABTP.



Après l'accueil des participants par le président JEMMING, Chahrazad TOMA-VASTRA, Architecte-Expert, Chargée de mission des tables-rondes au CNEAF, annonce les intervenants : Monsieur Martin GUER, formateur AQC, Agence Qualité Construction présentera les retours d'expérience dans les bâtiments performants et fera une synthèse des risques constatés et Monsieur Bertrand LOTTE, Directeur des Règlements, SMABTP, évoquera les responsabilités en cas de défauts de performance énergétique.

Sommaire :

143 <sup>ème</sup> TABLE RONDE NATIONALE TECHNIQUE ET JURIDIQUE.....	1
RETOURS D'EXPERIENCE – BATIMENTS PERFORMANTS .....	1
<b>Intervention de M. Martin GUER : .....</b>	<b>3</b>
▶ <b>Méthodes de l'enquête : .....</b>	<b>3</b>
L'organisation de l'Agence Qualité Construction .....	3
Constitution de l'échantillon .....	4
▶ <b>Constats en matière de performances énergétiques: .....</b>	<b>5</b>
Bioclimatique .....	5
Enveloppe .....	5
Isolation .....	6
Etanchéité à l'air .....	7
Equipements .....	8
VMC double flux .....	8
Energies renouvelables en ECS .....	8
Réseaux .....	9
Pilotage .....	9
Energies renouvelables : nécessité d'appoints .....	10
Usagers .....	10
<b>Constats en matière de qualité environnementale .....</b>	<b>10</b>
Confort hygrothermique .....	10
Confort acoustique .....	11
Confort visuel .....	11
Qualité de l'air .....	11
Qualité de l'usage .....	11
<b>Conclusions : .....</b>	<b>12</b>
Questions du débat : .....	12
Site consultable : .....	12
<b>Intervention de M. Bertrand LOTTE : .....</b>	<b>13</b>
la question de l'intitulé des missions .....	13
La question de la responsabilité décennale .....	14
Questions du débat : .....	16

## Intervention de M. Martin GUER :



Monsieur GUER présente la mission de l'Agence Qualité Construction sur cette question des défauts et des risques présentés par les techniques, les défauts de compétence ou d'usage dans les constructions des bâtiments performants appliquant les règles de la RT 2012.

La mission de l'AQC, association loi de 1901, est d'aider les partenaires de la construction et les utilisateurs à prévenir les désordres qui sont spécifiques. M. GUER s'occupe dans l'agence plus spécifiquement des bâtiments performants, sur le plan des qualités environnementales.

Une recherche a été initiée depuis 2010 par l'AQC par des enquêtes sur le terrain dans toutes la France, analysant par leurs enquêteurs travaillant au sein de l'Agence mais aussi dans les régions et avec des partenaires, certificateurs, Fédération des PACT etc., quelques 400 opérations d'analyses in situ et interviews, afin d'identifier les manques de performances et d'en chercher les causes, mais également les solutions qui se révèlent fonctionner correctement.

La RT 2012 a été l'élément déclencheur, car suscitant de nouvelles techniques et obligations, de nouveaux procédés et matériaux ainsi que des nouveaux métiers, notamment d'interfaces entre les lots traditionnels, de nouvelles obligations de résultats et de contrôle (exemple tests d'étanchéité à l'air). Pour l'AQC la mission était de veiller à ce que tous ces changements et mutations n'amènent pas de nouveaux désordres.

### ► **Méthodes de l'enquête :**

#### **L'ORGANISATION DE L'AGENCE QUALITE CONSTRUCTION**

L'Agence travaille traditionnellement à partir des rapports des experts de construction, pour organiser la veille et la prévention de la sinistralité. Pour cette enquête, des opérations de tous types, incluant du logement, des lieux d'activité et des équipements, ont été choisies à partir de 2000, concernant toutes des bâtiments BBC. L'enquête commence par des visites sur place et l'organisation de rencontres par l'enquêteur avec divers acteurs de la construction, concepteurs et réalisateurs, ainsi que des occupants ; une base de données en ligne est constituée pour chaque opération par l'enquêteur, qui est ensuite intégrée sur la base de données générale de l'Agence, laquelle peut ensuite être interrogée et constituer des analyses par thèmes, par type d'événements techniques, d'impact, par origine, ou autres.

Des experts de construction ont ensuite fait l'analyse des résultats de l'enquête et indiqué leur avis sur les causes et origines des sinistres ou des déficits de performances.

Des rapports synthétiques établis ensuite par l'AQC sont diffusés sous forme de rapports ou de revues, telle la dernière parution « Spécial Batimat », destinés à valoriser les résultats.

La mission REX a été financée en 2010 à 50% par AQC et Etat (DHUP), en 2011 sur le programme « Règles de l'art environnement 2012 », en 2013 par l'AQC à 100%

Il faut noter que l'échantillon de 400 opérations (150 de plus en 2014) est très petit quantitativement et ne permet de tirer que des conclusions qualitatives, mais ne permet pas de réaliser des statistiques.

### **CONSTITUTION DE L'ECHANTILLON**

Les opérations ont été choisies pour réunir des échantillons ayant donné lieu à recherche de performances, de tous types de techniques et modes constructifs, pour collectifs et maisons individuelles, dans toutes les régions. L'analyse a porté sur des bâtiments BBC au niveau de l'étude thermique, 55% non labélisés, 35% BBC « Effinergie », 11% « Minergie » ou « PassivHaus ».

Les analyses ont porté pour 30% sur des bâtiments en cours de chantier (important pour rencontrer les entreprises et comprendre), 20% terminées depuis 2 ans, 50% entre 0 et 2 ans (intéressant pour retours avec les occupants). 62% sont neufs, 38% rénovés (où sont principalement localisées les difficultés).

Acteurs rencontrés : 38% Maitres d'Ouvrage, 17% Architectes, 15% BET, 11% entreprises, 8% exploitants, 11% occupants (confort).

Types de position de l'isolant: 53% ITE<sup>1</sup>, 38% ITI<sup>2</sup>, 9% ITR<sup>3</sup>.

VMC double flux : 40%, en hausse, dont logements individuels.

Types de chauffage : gaz 50%, PAC 18%, 15% électricité, chauffage bois 11%.

ECS solaire à 50%. Reste gaz et électricité.

---

<sup>1</sup> Isolation Thermique Extérieure

<sup>2</sup> Isolation Thermique Intérieure

<sup>3</sup> Isolation Thermique par Réflexion

### ► **Constats en matière de performances énergétiques:**

Ces constats sont organisés en postes d'analyse des manques performances énergétiques ; ces postes concernent :

- le bioclimatisme,
- l'enveloppe,
- les équipements,
- les réseaux,
- le pilotage,
- les comportements des utilisateurs.

#### **CONCEPTION BIOCLIMATIQUE**

Principe à appliquer : récupérer un maximum d'apports solaires ; le concepteur doit installer au sud et à l'ouest un maximum de larges baies. Mais dans la réalité une différence est souvent constatée entre ce qui était espéré et les résultats constatés:

Les occupants peuvent ne pas vouloir ouvrir les volets, opacifier les garde-corps, les clôtures (intimité et sécurité)

Les concepteurs peuvent avoir mal dimensionné les débords et brise-soleil, sans rechercher le bon compromis entre éclairage et apports solaires,

Ils peuvent ne pas avoir tenu compte des masques (arbres, bâtiments,) au moment de positionner les baies et les panneaux solaires. (difficile anticipation des constructions à venir ?)



## **ENVELOPPE**

Le but pour un bâtiment performant c'est une enveloppe bien conçue, bien isolée thermiquement et étanche à l'air.

### Isolation

**ITE** : se développe de plus en plus, mais des défauts de mise en œuvre sont fréquents, d'autant que les entreprises ne sont pas forcément bien formées pour ces techniques :

- ponts thermiques, linéiques ou surfaciques, par saillie de parties non isolées, par vides non comblés ou comblés par des matériaux transmetteurs (colle) ; non remplissage des surfaces isolantes ; découpes imparfaites des panneaux par emploi de mauvais outils,
- isolants laissés stockés sur chantier aux intempéries, remplis d'eau ou dilatés sous le soleil.

**ITI** : 40 cm minimum sous toitures. Défauts de mise en œuvre fréquents :

- passage d'air froid circulant entre couches multiples (plafonds),
- couches non croisées, mal jointives
- réseaux non isolés interrompant les isolants
- même chose pour murs
- isolants laissés stockés sur chantier aux intempéries, remplis d'eau.

**ITR** : Défauts fréquents de mise en œuvre:

- isolants mouillés internes dans les Ossatures Bois
- Panneaux préfabriqués pré-isolés laissés à la pluie.

### **Maintenance :**

- isolants soulevés lors d'opération de maintenance,

**Rénovation** : différences entre modélisation BET et réalité construite

- planchers bas très compliqués à isoler (présence de réseaux sous dalles),
- isolants durs mal adaptés,
- changement de matériaux en cours de chantier par entreprise réalisatrice (menuiseries de gammes plus faibles traçabilité très complexe à assurer sur chantier)
- vitrage à faible émissivité posé à l'envers (!) Existence d'une application Iphone PRISMAVER pour vérifier ce point,
- ponts thermiques linéiques, notamment par éléments saillants, balcons, corniches : désordres de condensation et moisissures accentués dans les ponts en cas de forte isolation générale.



### Étanchéité à l'air

Le principe c'est de constituer une paroi continue avec aussi peu que possible d'interruption du film et des traitements soignés des traversées. Le principe est simple mais son application complexe et supposant technicité et vigilance, d'autant que les fuites sont toujours aux interfaces entre produits ou les métiers. Il y a de plus des risques de pathologie des matériaux par condensation dans leur masse, et sur les faces intérieures des parements création de points concentrés de condensation avec fixation de moisissures graves.

**Règle générale** : assurer le contrôle de l'étanchéité des membranes après percement par les réseaux et appareillages, électricité, VMC, etc. Il est fortement conseillé de faire réaliser sur chantier des tests d'étanchéité intermédiaires, après GO et avant second-œuvre ou mise en place des parements intérieurs – défauts fréquents :

- produits défectueux, type fuites des coffres de volets roulants,
- interface GO/menuiseries extérieures, joints ou rubans adhésifs défectueux ou mal placés, (1 chantier sur deux !)
- traversées de conduits et réseaux aérauliques disposés en façades, etc., à limiter, à faire passer en vides techniques,
- traitement des réseaux intérieurs, gaines et prises, notamment communiquant sur des espaces techniques non chauffés,

**Ossature bois**- défauts constatés :

- un joint silicone entre montants n'est pas la solution : membrane continue à mettre en œuvre,
- poteaux d'ossature et solives ne doivent pas traverser la membrane ; utiliser des linçoirs serrés sur les montants après mise en place de la membrane pour porter les solives ou les chevrons,

**Ossature métallique** - défauts constatés :

- gros problèmes : matériaux ondulés, bacs aciers, tôles, très compliquées à étancher en épousant les formes,
- interfaces plus fréquentes et très compliquées à régler,
- conception à déduire de la construction bois.

## **Rénovation**

- même problème qu'en ossature bois pour les fixations de solives,
  - risque de concentrations de fuites dans les points de traversée, et condensations graves.
- La question se pose de l'intérêt de la mise en place de membranes en cas de rénovation !  
L'AQC doit suivre ce problème de près.

Points fréquemment constatés :

- ascenseurs obligatoirement ventilés, constituant des solutions de continuité ; utilisation de clapets motorisés avec sondes, de type BlooKit (problème actuel sur le marquage CE en France)
- fuites d'air et d'eau aux seuils d'accès des portes extérieures (normes PMR).
- conduits de cheminées : utilisation de coquilles isolées (type POUJOLAT)
- réseaux aérauliques intérieurs, dont il faut tester l'étanchéité. (pas obligatoire pour tous les cas, mais fortement conseillé)
- départs de feu en phase de chantier liés à des isolants non ignifugés.

## **EQUIPEMENTS**

### VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) Double Flux

Le principe est de récupérer les calories de l'air vicié sortant pour les donner à l'air neuf, grâce à un échangeur. (Dans les conditions du laboratoire la récupération est de 80%, dans les études thermiques on table sur 75 %)

Si le système d'échangeur et de gaines se trouve placé dans un espace non isolé en hiver (souvent sous un comble), la perte est évidemment beaucoup plus importante et l'efficacité de l'échangeur moindre : les performances attendues ne seront pas atteintes. A contrario, il y aura des surchauffes en été incontrôlables ou nécessitant des climatisations coûteuses.

- proscrire les machineries ou longueur de gaines disposées en espaces extérieurs ou non isolés,
- emplacement des équipements techniques souvent négligés, alors qu'ils requièrent de la maintenance technique parfois sophistiquée, absence de locaux spécifiques
- conséquences sur la qualité de l'air, sur l'encrassement des gaines, sur la surconsommation électrique des moteurs,
- surcharge des installations, consommations excessives dans le cas de la rénovation avec travaux d'isolation si on ne modifie pas la puissance des installations de chauffage initiales, voire dysfonctionnements et usure prématurée des chaudières en sous régimes avec risques d'intoxication,
- cas particulier des locaux informatiques, produisant des calories dans des espaces qui sont chauffés comme les autres, alors qu'on est obligé de les rafraichir par climatisation...

### Energies renouvelables en ECS (Eau Chaude Sanitaire)

Systèmes solaires non rentables et consommation électrique augmentée par :

- mauvaise disposition des panneaux solaires, existence de masques,
- absence d'entretien des panneaux solaires,
- surdimensionnement inutile des productions d'ECS par rapport aux besoins réels (maisons de retraite par ex.), entraînant non rentabilité plus désordres en été (acidification du liquide glycol, destruction des joints etc.),
- absence de systèmes de maintenance efficace, ces systèmes étant coûteux à l'installation et en maintenance.



## **RESEAUX**

On ne peut plus se permettre de les négliger : les problèmes viennent d'absence de prise en compte des échanges thermodynamiques sur les réseaux :

- absence totale ou ponctuelle, mauvais dimensionnement de calorifugeage des tuyauteries et des appareils d'accumulation d'ECS,
- réseaux disposés en extérieur (rénovation) mais non ou mal isolés, défauts d'étanchéité aux pénétrations, + désordres sur GO, fissurations,
- volonté excessive parfois de complexité des systèmes en rénovation.



## **PIILOTAGE**

De nombreux bâtiments visités se sont avérés très bien conçus et réalisés en matière d'équipements ; il s'est par contre souvent avéré que ces immeubles perdaient en performances parce que mal pilotés (pas de personnel chargé d'assurer le pilotage) :

- mauvais réglages de ventilation, de température, de consigne de chauffage et production d'ECS,
- le coût de la maintenance n'a pas été prévu, notamment dans les maisons individuelles, les particuliers ne passent pas de contrats de maintenance pour leurs équipements de double flux, de régulation etc.

D'autre part, le problème vient souvent du comportement des usagers :

- méconnaissance des techniques de pilotage.

### Energies renouvelables : nécessité d'appoints

Complexité souvent excessive des modes de mise en fonctionnement des divers appoints lorsque les énergies renouvelables sont inutilisables (soleil caché, par ex.) : sur chaudière gaz, par appoint électrique (trois sources d'énergie),

le temps d'expérimentation et de réglage est long, d'autant qu'il y a souvent des problèmes de communication et de langage entre les appareils et les installateurs, et notamment avec les compteurs et sous-compteurs imposés par la RT 2012,

les systèmes sont variés, depuis les suivi simples jusqu'à la GTB en passant par des téléalarmes, mais pas forcément très faciles à utiliser, et les moyens humains ne sont pas prévus : autant faire des systèmes plus rustiques.

Erreurs fréquentes : inversion de câblages, pilote à distance et moniteurs sur place non en phase, compteurs à poids d'impulsion équivalent etc...

### **USAGERS**

Rôle non négligeable :

- ouverture intempestive des fenêtres,
- consignes de chauffage (19° réglementaires. 15% par degré de plus)
- percements « intempestifs » de l'enveloppe (le cadre dans le mur de doublage, la parabole extérieure !), étanchéités à l'air non pérennes,
- rajouts d'équipements consommateurs, (rajout de clim !)

Sensibilisation nécessaire, au moins par guides des bons usages, réunions périodiques de consommateurs et bilans périodiques par logement, campagnes d'accompagnement (moyen humain hebdomadaire), incitation financière par concours ; monitoring de consommation équipant chaque logement.

### **Constats en matière de qualité environnementale**

Moins des problèmes de consommation, plus de qualité de la vie, santé, qualité de l'air, confort, mais avec des conséquences en terme de consommation.

#### Confort hygrothermique

On a principalement évoqué les questions liées au confort d'hiver, mais il faut évoquer le confort d'été ou des intersaisons chaudes et les risques de surchauffe ; le confort d'hiver est souvent bien traité, celui d'été maltraité ! :

- grandes surfaces de portes fenêtres, baies, châssis de toit
- absence de protections solaires en Est et Ouest,
- Bouches d'entrée et d'extraction d'air de la Double-Flux mal positionnées, circuits courts, volumes non évacués, mauvais détalonnages des portes,
- stores extérieurs dépendant de l'intervention des utilisateurs
- stores intérieurs sur doubles ou triples vitrages,
- ECS (Eau Chaude Sanitaire) avec stockage non calorifugés en été,
- surchauffes par inertie des planchers chauffants,
- débits des VMC trop faibles en été (recours possible au « naturel »)

### Confort acoustique

40% des bâtiments visités possèdent de la VMC-Double Flux : il y a principalement des défauts de conception qui génèrent d'autres désordres du confort :

- bouches d'insufflation d'air bouchées par les usagers dans les chambres, parce que situées « au niveau des oreillers » !,
- déséquilibre des réseaux, absence de pièges à sons des chauffe-eau thermodynamiques, machines, pompes à chaleur bruyantes,

### Confort visuel

Principalement des défauts de conception :

- éblouissement par excès de lumière : treilles végétales prévues non exécutées !
- brise-soleil en extérieur enlevés parce qu'empêchant le nettoyage des baies,

### Qualité de l'air

Bâtiments complètement étanches : dépendant du système de ventilation. Risque de présence de polluants, dont les sources sont :

- pollutions externes,
- pollutions internes, (la 1ère année, il s'agit souvent de poussières du chantier de construction)

- équipements, produits d'entretien, etc.,

Les risques sont particulièrement nets en bâtiments sur-isolés et étanches. (Imputation des désordres : 40% conception, 20% exécution, 12% usage, reste produits maintenance etc.) :

- méconnaissance des règles de ventilation ! Bouches d'insufflation mal positionnées, gaines écrasées ou mal tracées, mauvais détalonnage des portes, incohérence portes acoustiques avec VMC-DF, équilibrage des réseaux, ...
- manque de moyens au niveau du contrôle sur chantier, absence de tests de réception du réseau aéraulique (plus de fuites parasites !),
- absence d'entretien, encrassement des bouches, ...
- gaines de puits canadiens stockées non protégées et posées atteintes par les contaminations fongiques et les bactéries,
- réseau encrassé par le chantier, non protégé ou nettoyé à la réception, ou par interventions en année de parfait achèvement.
- condensations par ponts thermiques, remontées capillaires sur murs anciens sans coupure capillaire et sur-isolés : contaminations fongiques, d'autant plus graves si on est en site occupé,
- incompatibilité dans le cas d'enveloppe très performante entre VMC-DF avec poêles à bois intérieurs,
- eaux des coulages de chantier : séchage par ventilation de chantier ; (ex bâtiment passif avec chauffage d'assèchement coûte 16 ans de consommation)

### Qualité de l'usage

Difficultés sur le volet pratique, exemples :

- baies oscillo-battantes en triple vitrage trop lourdes pour être manipulées par des personnes âgées
- portes extérieures en triple vitrage trop lourdes
- excès de complexité des manœuvres « coordonnées » sur un seul bouton (ex stores)
- positionnement des bouches d'insufflation sur postes de travail.

## **Conclusions :**

L'étude va se prolonger et amènera probablement d'autres découvertes ; si elle ne révèle pas réellement de nouvelles catégories de désordres, elle met en évidence une fréquence et une sensibilité accrues de ces désordres, ainsi qu'une nécessité d'un travail plus profond et plus fin de conception, supposant l'acquisition de nouvelles compétences, notamment dans ces domaines jusqu'à présent quelque peu négligés, ainsi qu'une activité accrue de contrôle du chantier de réalisation. Elle révèle également le manque de compétence et de moyens des acteurs réalisateurs, ainsi que celui des maîtres d'ouvrage et la mutation qu'elle impose aux comportements des utilisateurs.

Pour les experts, la difficulté ne sera pas tant la complexité de la recherche des causes des désordres, que leur multiplication et la difficulté de leur hiérarchisation et de celles des réparations à mettre en œuvre.

### Questions dans la salle :

Il est clair que les compétences attendues des maîtrises d'œuvre architecturales et les moyens à mettre en œuvre pour assurer ces nouveaux chantiers sont difficilement compatibles avec les moyens et rémunération dont ils disposent actuellement.

Y a-t-il des pathologies spécifiques des ITE ? Réponse de M. GUER : elles n'ont pas été spécialement notées dans l'enquête : seulement des défauts pour les performances (points durs, fissurations). Et les dégradations des isolants extérieurs sans protection mécanique (sous enduits par ex.) en rez-de-chaussée. Chahrazad TOMA-VASTRA : bien disposer les grilles « anti-rongeurs » en pieds des façades en ITE.

### Rapport téléchargeable sur le site :

[www-reglesdelart-grenelle-environnement-2012.fr](http://www-reglesdelart-grenelle-environnement-2012.fr) : Rapport « REX BBC & Risques »



## Intervention de M. Bertrand LOTTE :



M. Bertrand LOTTE est le directeur des règlements à la SMABTP.

*« L'assureur est très « consommateur » d'experts pour son compte, et d'experts judiciaires ».*

### LA QUESTION DE L'INTITULE DES MISSIONS

Sur la question de la recherche des responsabilités en matière de bâtiments à hautes performances énergétique, il nous propose une réflexion plus singulière et moins théorique que ce que nous pouvons trouver dans de nombreuses interventions, textes et article sur le sujet, en nous interpellant sur la probable perplexité ressentie, par l'expert comme par l'assureur, à la lecture du libellé des missions confiée par les juges : de quel « dommage » parle-t-on dans cette expertise ? Puis sur le sentiment de la nécessité d'une grande vigilance dans les diligences et l'écriture du rapport, parce que de la qualité des observations et du rapport va dépendre le « fondement » de la responsabilité, si tant est que le dommage soit réel et démontrable.

Par rapport au sujet actuel, RT 2012, quel est le dommage ? La RT 2012 fixe des niveaux de performance à atteindre pour un bâtiment « entier ». Or les déclarations de sinistre ou les désordres allégués dans les assignations sont principalement faites par des particuliers, propriétaires dans une copropriété, beaucoup plus rarement par la copropriété en tant que telle. Dans ce cas, où est le dommage ? En quoi un copropriétaire seul peut-il déclencher une expertise par rapport à des performances « globales » éventuellement non obtenues et fixées à l'immeuble par la RT 2012 ? Il ne devrait pas pouvoir le faire, seule la copropriété devrait pouvoir invoquer le fait que la performance conventionnellement attendue n'est pas atteinte ; si la copropriété obtient une expertise, celle-ci aura pour objet de comparer deux performances énergétiques différentes, la réelle constatée par les différents copropriétaires comparée à celle, théorique, de la RT 2012. Or cette dernière ne tient pas forcément compte du comportement des occupants.

La comparaison peut être faite avec une question concernant les automobiles : celles-ci sont vendues pour une certaine valeur de consommation, et un acheteur pourrait faire un procès au constructeur si sa consommation personnelle est supérieure ! Alors même que cette consommation dépend de la façon de conduire et d'accélérer de l'acheteur...

La problématique de l'expert dans des expertises sur la RT 2012 sera de comparer un résultat global, ce qui suppose de cumuler les résultats propriétaire par propriétaire en rajoutant ceux des espaces communs, et apprécier si ce résultat global « réel » est conforme ou non à la performance attendue et théorique.

On voit que l'expert, travaillant pour un assureur en dommage ouvrage (DO) comme pour le tribunal, devra être extrêmement vigilant sur l'intitulé et le vocabulaire de la mission qui lui est confiée. M. LOTTE pense que l'on va avoir sur ce type de missions, contrairement au laisser-

aller habituel, de véritables batailles d'avocats sur l'intitulé des missions. Et les assureurs DO devraient être en capacité d'opposer un refus de prise en compte dans le cas de copropriétaires seuls, concernant la garantie décennale.

### **LA QUESTION DE LA RESPONSABILITE DECENNALE**

L'arrêt de la cour de cassation du 8 octobre 2013 a fait beaucoup parler, parce que, selon les commentateurs, il consacrerait le fait que le non-respect de la réglementation thermique entraîne nécessairement la responsabilité décennale.

Or, l'arrêt en appel retenait « que les désordres d'isolation thermique seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation et un certain inconfort ne relevaient pas de l'article 1789 du Code Civil ». La cour de cassation estime « qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les désordres constatés ne rendaient pas l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Selon M. LOTTE, il faut donc interpréter cet arrêt de manière pragmatique : l'arrêt nous dit que pour savoir s'il y a responsabilité décennale ou pas, il ne suffit pas de savoir s'il y a non-atteinte ou pas des performances fixées et/ou non-respect de la réglementation thermique, mais qu'il faut que le travail de l'expert puisse permettre aux juges de caractériser en quoi il y a une situation telle qu'il y a inhabitabilité ou difficultés d'habitabilité des logements. L'impropriété à l'usage des logements, et donc, derrière, le caractère décennal, ne se présume pas sur le simple non-respect d'une norme, ou de la non-atteinte d'un engagement, elle doit être caractérisée et démontrée en tant que telle.

Le fondement de la responsabilité, décennale ou de droit commun, va profondément dépendre, non pas en tant que tel de l'objet global du litige, consommation excessive, j'ai chaud, j'ai froid, mais de la description que l'expert fera des conséquences pour l'occupant de la non-atteinte des objectifs.

L'expertise judiciaire ne devrait pas intervenir pour définir l'existence du dommage, lequel doit être avéré en assignation, mais pour démontrer ce qui caractérise que la non-atteinte des performances fixées par la RT 2012 rend les lieux inhabitables, impropres à leur usage. Il y aura peut-être un retour à ce que devrait être une audience de référé.

Le premier point qui va se poser en matière de recherche de responsabilité en matière de performances énergétiques sera de définir s'il y a dommage, et de le caractériser au regard de l'impropriété à l'usage, de rechercher les moyens de le réparer et de retenir une présomption de responsabilité, éventuellement décennale, lister les intervenants concernés, puis les degrés et l'importance de leurs responsabilités respectives. Il s'agit là d'un travail d'investigation et d'expertise qui va supposer des rapports extrêmement précis et exhaustifs, d'autant plus qu'en matière de performances thermiques, comme l'a démontré l'exposé précédent, les causes et responsabilités peuvent être multiples et difficile à attribuer à tel ou tel acteur, y compris les occupants.

Dans les désordres de nature énergétique et lorsque l'impropriété à la destination n'est pas démontrée mais que le défaut de performance de la réalité par rapport aux objectifs initiaux est vérifié, on est dans le cas d'un rapport contractuel entre l'acquéreur et son vendeur : l'acquéreur se tourne vers son vendeur, lequel, s'il est condamné, se retourne contre les constructeurs, et, pour ce faire, ne pouvant invoquer la décennale, recherchera la

responsabilité civile des constructeurs, l'expertise, diligentée par le tribunal ou par l'assurance, devant faire la démonstration de la faute de construction et du lien de causalité entre la faute de construction et les dommages qu'il a dus réparer.

Avec cette sinistralité, on va assister à une évolution de l'expertise et notamment de la rédaction plus complète, à l'origine peut être plus conflictuelle, mais certainement plus précise des missions confiées. Apparemment, tous les plaideurs sont en train d'affûter leurs armes par rapport à cette définition des missions, pour faire obstruction à toutes les expertises qui ne pourront pas prospérer, puisque sans « dommages avérés » et seulement fondés sur des présomptions de non-atteinte de performances. La loi SPINETTA, pour qualifier les désordres de nature décennale comme relevant de l'impropriété à la destination, n'évoque pas que la destination d'un bâtiment soit d'être plus ou moins « actif » ou « passif ». Pour que cela change, il faudrait que la loi ou les magistrats décident que la non-atteinte des performances énergétiques constitue une impropriété à la destination.

Peut-être verra-t-on un développement des expertises privées, pour essayer d'établir que les désordres allégués par des copropriétaires sont bien constitutifs d'un désordre de nature décennale.

Dans l'exemple, évoqué dans l'exposé précédent, de baies trop lourdes pour être manipulées par des personnes âgées, l'impropriété à destination sera établie de ce fait, mais pas du fait que le maintien des baies ouvertes qui en est conséquence pourrait constituer une cause de non atteinte des performances énergétiques.

Il faut noter que la notion d'inconfort, qui peut être invoquée pour qualifier une impropriété à destination est une notion subjective, dont la qualification dans chacun des rapports dépendra davantage de l'expert qui l'aura appréciée et rédigée que des réclamations des plaignants. Cela n'est ni nouveau ni propre à la question de la RT 2012 : exemple ancien d'un laboratoire où le mauvais dimensionnement de pare-soleil en façades exposées les rendaient inopérants et créait une élévation de température telle que les souris d'expérimentation ne survivaient pas ! Le jugement a acté l'impropriété à la destination !

Questions dans la salle :



Huguette VERNAY architecte : l'impropriété va-t-elle dépendre de la personne qui habite un lieu ? Réponse : non, dans la majorité des cas, mais cela dépendra de la perception ressentie par l'expert et/ou de sa sensibilité. (Exemple sur l'acoustique.) Sauf erreur manifeste de l'expert, son avis ne pourra pas être cassé par la cour de cassation.

Chahrazad TOMA-VASTRA : à propos des tests intermédiaires effectués d'étanchéité durant le chantier, sont-ils organisés à la demande du Maître d'Ouvrage ? Seront-ils utiles pour le rapport ? Le maître d'œuvre a-t-il intérêt à le demander pour dégager sa responsabilité ? Réponse de M. GUER : certaines entreprises se sont équipées pour faire des tests intermédiaires à leur compte, « pour être tranquilles ». Réponse de M. LOTTE : 2 attestations sont à fournir par l'architecte dans le cas de la RT 2012 : au niveau du PC (on atteste que les mesures pour la performance ont été prévues) et au moment de l'achèvement (on certifie que les tests prévus ont été exécutés correctement) : c'est une responsabilité nouvelle énorme ! Le risque de l'architecte est effectivement bien plus important qu'avant (obligation de résultats et non plus de moyens).

Jean-Yves TIREAU (orthographe à vérifier) : comment les experts sont-ils choisis ?

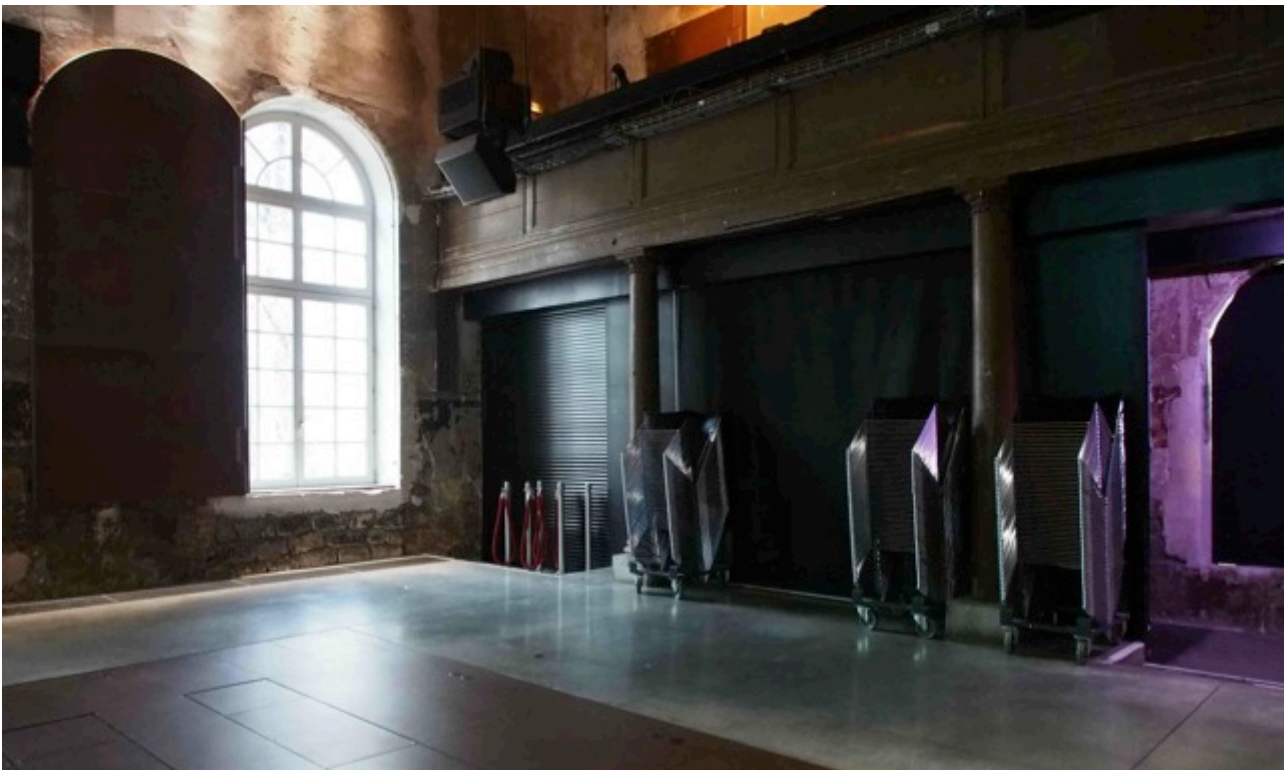
Réponse de M. LOTTE : aujourd'hui ce sont toujours des généralistes choisis par le Juge.



Chahrazad TOMA-VASTRA remercie les intervenants et l'assistance et les invite à partager un verre permettant de poursuivre les échanges.

[PROCHAINE TRNTJ : jeudi 27 mars 2014](#)

« Rôle des laboratoires techniques » avec la participation du LERM



- 0 -

*Compte rendu rédigé par Philippe LEGROS*