



# ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

## Focus

Par Sabine BERTOLASO

### LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ENCADREMENT DE LA NOTION D'IMPROPRIÉTÉ À DESTINATION

Destiné à « mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois », le titre II de la loi n° 2015-718 du 17 août 2015 relatif à la transition énergétique pour la croissance verte a inséré un nouvel article L. 111-13-1 dans le Code de la construction et de l'habitation. Ce texte est particulièrement innovant dans la mesure où le législateur choisit de dessiner les contours de la notion d'impropriété à destination de l'ouvrage.

Jusqu'alors, seul l'article 1792 du Code civil dont les dispositions sont reproduites à l'article L. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation, faisait expressément référence à l'impropriété à destination, érigée en condition de mise en jeu de la garantie décennale des constructeurs au même titre que l'atteinte à la solidité de l'ouvrage. En l'absence de définition légale, les juridictions ont utilisé la liberté qui leur était offerte afin d'adapter leur appréciation au contexte, sous le contrôle plus ou moins

conciliant de la Cour de cassation. Dans le cadre ainsi posé, la jurisprudence a fait prévaloir une conception casuistique de l'impropriété à destination, dont les implications ont été parfois à juste titre discutées.

En particulier, le contentieux naissant de la réparation des préjudices consécutifs aux travaux de rénovation énergétique a nourri des interrogations portant sur les risques de dévoiement de la notion. Les critiques ont essentiellement procédé du constat qu'un simple préjudice financier, établi dès lors que les performances énergétiques promises par le constructeur n'étaient pas atteintes et partant, les économies attendues par le maître de l'ouvrage n'étaient pas réalisées, suffisait à caractériser une impropriété à destination de l'ouvrage (en ce sens, V. Cass. 3e civ., 27 sept. 2000, n° 98-11986. – CA Agen, 2 nov. 2011 : *Juris-Data* n° 2011-033246. – CA Bordeaux, 10 févr. 2011 : *Juris-Data* n° 2011-003392. – *Contra* Cass. 3e civ., 10 janv. 2012, n° 11-11172). En dernier lieu, la Cour de cassation reprochait à une cour d'appel qui avait écarté la responsabilité décennale au motif que les dommages

dénoncés étaient seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort, de ne pas avoir recherché « si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination » (Cass. 3e civ., 8 oct. 2013, n° 12-25370).

D'évidence, cette politique jurisprudentielle ne fut pas étrangère à la volonté du législateur de poser des limites à la conception extensive de l'impropriété à destination « en matière de performance énergétique », sans que l'on sache exactement si l'article L. 111-13-1 du Code de la construction concerne exclusivement les travaux à vocation spécifiquement énergétique ou si son champ d'application doit être étendu à tous types d'intervention ayant mis en péril la performance énergétique de l'immeuble (ex : réalisation d'une couverture ayant compromis l'isolation de l'ouvrage).

De manière générale d'ailleurs, les dispositions nouvelles sont assez obscures. Seule la condition relative au siège du dommage échappe à l'incertitude. L'exigence d'un désordre

affectant la construction ne fait aucun doute, dès lors que doit être établie l'existence de « dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement ». Il en résulte qu'un défaut de rendement exclusif de tout désordre matériel ne saurait caractériser une impropriété à destination.

La condition relative à la gravité du préjudice est plus difficilement identifiable. En subordonnant la mise en jeu de la garantie décennale à « une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant », le législateur laisse aux tribunaux le soin de fixer des seuils au-delà desquels la surconsommation et le coût exorbitant seront avérés. Au moment de se livrer à une indispensable interprétation, les juges ne manqueront pas d'observer que la formule proposée consacre une conception restrictive qui renvoie non à la performance énergétique convenue entre les parties, mais à une destination normalement attendue. Autrement dit, si l'économie d'énergie spécifiée dans le contrat n'est pas réalisée, l'impropriété à destination ne sera pas nécessairement constatée. Encore faudra-t-il observer que la surconsommation dénoncée engendre une utilisation de l'ouvrage à un coût manifestement et objectivement excessif.

Une dernière condition procède de la philosophie de l'ensemble des textes relatifs à la transition énergétique. Destinée à organiser la lutte contre les émissions de

CO2 érigée en grande cause nationale, la loi du 17 août 2015 exige du propriétaire de l'ouvrage qu'il participe à l'œuvre collective. Cette contrainte se manifeste par la prise en compte des « conditions d'entretien et d'usage jugées appropriées ». Sur le terrain de la charge de la preuve, les repères s'en trouvent considérablement modifiés. En effet, il paraît incomber au demandeur de démontrer qu'il a correctement entretenu et utilisé son bien, alors que la présomption de responsabilité pesant sur le constructeur en vertu de l'article 1792 du Code civil aurait dû conduire à considérer le comportement de celui qui se prétend victime au seul titre d'une cause étrangère exonératoire, c'est-à-dire une fois l'impropriété à destination établie. Le propriétaire de l'ouvrage se consolera peut-être en constatant tout le profit qu'il pourra, dans ce contexte, tirer du carnet numérique d'entretien que l'article L. 111-10-5 du Code de la construction l'oblige désormais à compléter (sur cette question, V. cette lettre, M. Painchaux, *Le verdissement du droit de la copropriété*)...

Quoi qu'il en soit, l'encadrement légal de la notion d'impropriété à destination est bien loin de satisfaire l'objectif initialement poursuivi de « protection des consommateurs ». Les constructeurs et leurs assureurs RC décennale sont, en réalité, les principaux bénéficiaires d'un texte dont les frontières sont encore loin d'être précisément tracées ■



Par **Mélanie Painchaux**

**Loi n°2015-718 du 17 août 2015 sur la transition énergétique.**

**Par Mélanie Painchaux, Maître**  
Jusqu'à la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique, la révolution verte n'avait que peu touché le droit de la copropriété préférant s'intéresser à l'immeuble en général et aux immeubles à bâtir en particulier. Or pour parvenir en 2020 à une performance énergétique optimale sur l'ensemble du territoire, des normes contraignantes applicables aux seuls immeubles à bâtir s'avèrent insuffisantes. Voilà pourquoi la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique impose non seulement des normes pour des immeubles à bâtir mais également des règles pour les immeubles déjà bâtis. Le verdissement du droit de la copropriété se nourrit donc de deux catégories de contraintes : d'une part, celles applicables à l'ensemble des immeubles bâtis ou à bâtir, dont les copropriétés font nécessairement partie et, d'autre part, les normes spécifiquement applicables aux immeubles mis en copropriété.

Pour les règles applicables à l'ensemble des immeubles bâtis ou à bâtir, peu importe que l'immeuble soit à destination d'habitation ou autre. En effet, la mission assignée au titre II de la loi sur la transition énergétique est de « mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois ». Le ton est donc donné : il ne s'agit plus simplement de créer des immeubles verts à haute performance énergétique mais, au principal, d'imposer une rénovation énergétique pour l'ensemble des immeubles bâtis (Art. L.111-10, L.111-10-3, L.443-7 CCH) dès lors que leur consommation énergétique dépasse 330 kWh par mètres carrés et par an (Art.5 L. 17 août 2015). Les copropriétés en difficulté auront le plus grand

affectant la construction ne fait aucun doute, dès lors que doit être établie l'existence de « dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement ». Il en résulte qu'un défaut de rendement exclusif de tout désordre matériel ne saurait caractériser une impropriété à destination.

La condition relative à la gravité du préjudice est plus difficilement identifiable. En subordonnant la mise en jeu de la garantie décennale à « une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant », le législateur laisse aux tribunaux le soin de fixer des seuils au-delà desquels la surconsommation et le coût exorbitant seront avérés. Au moment de se livrer à une indispensable interprétation, les juges ne manqueront pas d'observer que la formule proposée consacre une conception restrictive qui renvoie non à la performance énergétique convenue entre les parties, mais à une destination normalement attendue. Autrement dit, si l'économie d'énergie spécifiée dans le contrat n'est pas réalisée, l'impropriété à destination ne sera pas nécessairement constatée. Encore faudra-t-il observer que la surconsommation dénoncée engendre une utilisation de l'ouvrage à un coût manifestement et objectivement excessif.

Une dernière condition procède de la philosophie de l'ensemble des textes relatifs à la transition énergétique. Destinée à organiser la lutte contre les émissions de

CO2 érigée en grande cause nationale, la loi du 17 août 2015 exige du propriétaire de l'ouvrage qu'il participe à l'œuvre collective. Cette contrainte se manifeste par la prise en compte des « conditions d'entretien et d'usage jugées appropriées ». Sur le terrain de la charge de la preuve, les repères s'en trouvent considérablement modifiés. En effet, il paraît incomber au demandeur de démontrer qu'il a correctement entretenu et utilisé son bien, alors que la présomption de responsabilité pesant sur le constructeur en vertu de l'article 1792 du Code civil aurait dû conduire à considérer le comportement de celui qui se prétend victime au seul titre d'une cause étrangère exonératoire, c'est-à-dire une fois l'impropriété à destination établie. Le propriétaire de l'ouvrage se consolera peut-être en constatant tout le profit qu'il pourra, dans ce contexte, tirer du carnet numérique d'entretien que l'article L. 111-10-5 du Code de la construction l'oblige désormais à compléter (sur cette question, V. cette lettre, M. Painchaux, *Le verdissement du droit de la copropriété*)...

Quoi qu'il en soit, l'encadrement légal de la notion d'impropriété à destination est bien loin de satisfaire l'objectif initialement poursuivi de « protection des consommateurs ». Les constructeurs et leurs assureurs RC décennale sont, en réalité, les principaux bénéficiaires d'un texte dont les frontières sont encore loin d'être précisément tracées ■



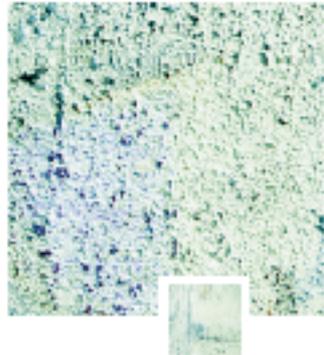
Par **Mélanie Painchaux**

**Loi n°2015-718 du 17 août 2015 sur la transition énergétique.**

Par **Mélanie Painchaux, Maître**

Jusqu'à la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique, la révolution verte n'avait que peu touché le droit de la copropriété préférant s'intéresser à l'immeuble en général et aux immeubles à bâtir en particulier. Or pour parvenir en 2020 à une performance énergétique optimale sur l'ensemble du territoire, des normes contraignantes applicables aux seuls immeubles à bâtir s'avèrent insuffisantes. Voilà pourquoi la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique impose non seulement des normes pour des immeubles à bâtir mais également des règles pour les immeubles déjà bâtis. Le verdissement du droit de la copropriété se nourrit donc de deux catégories de contraintes : d'une part, celles applicables à l'ensemble des immeubles bâtis ou à bâtir, dont les copropriétés font nécessairement partie et, d'autre part, les normes spécifiquement applicables aux immeubles mis en copropriété.

Pour les règles applicables à l'ensemble des immeubles bâtis ou à bâtir, peu importe que l'immeuble soit à destination d'habitation ou autre. En effet, la mission assignée au titre II de la loi sur la transition énergétique est de « mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois ». Le ton est donc donné : il ne s'agit plus simplement de créer des immeubles verts à haute performance énergétique mais, au principal, d'imposer une rénovation énergétique pour l'ensemble des immeubles bâtis (Art. L.111-10, L.111-10-3, L.443-7 CCH) dès lors que leur consommation énergétique dépasse 330 kWh par mètres carrés et par an (Art.5 L. 17 août 2015). Les copropriétés en difficulté auront le plus grand



# Le verdissement

# du droit des baux d'habitation



Par **Mélanie Painchaux**



## Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique

Par **Mélanie Painchaux**,  
Maître de conférences HDR

Jusqu'à la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique, la révolution verte n'avait que peu touché le droit des baux d'habitation préférant s'intéresser à l'immeuble en général et aux immeubles à bâtir en particulier. Mais puisque cette loi impose pour tout type d'immeuble une obligation générale de rénovation énergétique, elle touche par ricochet la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur. Le verdissement du droit des baux d'habitation passe par trois mesures contraignantes pour le bailleur.

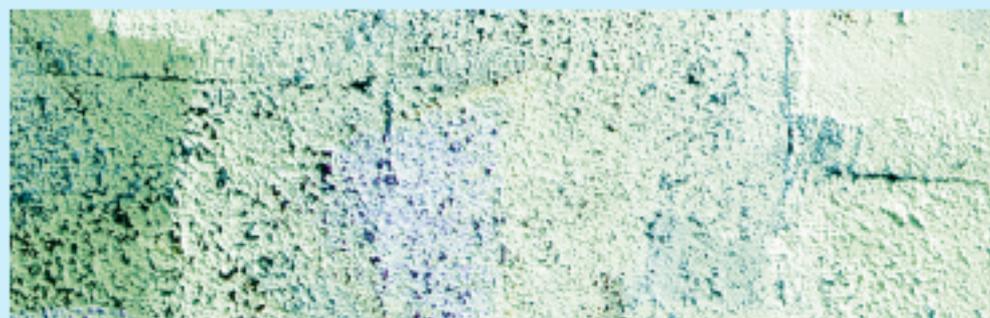
L'article 6 modifié de la loi du 6 juillet 1989 intègre désormais parmi les critères de décence du logement, la performance énergétique. Un décret doit interve-

nir pour, d'une part, définir le seuil minimal de performance que le logement doit atteindre et, d'autre part, mettre en place un calendrier de réalisation des travaux. On ne peut s'empêcher de songer à tous les propriétaires ayant eu un objectif d'investissement locatif le plus rentable possible, c'est-à-dire sans beaucoup de travaux. Ils seront assurément ravis d'apprendre qu'ils vont devoir, par exemple, remplacer le système de chauffage en éliminant les convecteurs électriques bas de gamme parce que trop énergivores !

Par ailleurs, le système ayant déjà démontré son efficacité dans d'autres domaines, l'opportunité d'instaurer un bonus malus lié aux travaux de rénovation énergétique du logement loué et au seuil de performance minimale du logement doit être discutée d'ici le 18 août 2016

(Art. 14 VIII L.17 août 2015).

Enfin, un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement devra non seulement intégrer le dossier de diagnostic technique mais également procéder au suivi des travaux de rénovation énergétique (Art. L.111-10-5 CCH). Dans l'attente d'un décret, on sait déjà que ce carnet sera applicable pour toutes les constructions dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les immeubles, sauf les HLM, à l'occasion d'une mutation à compter de 2025.



Cette revue a été réalisée  
en collaboration avec

**Sabine BERTOLASO**  
Directrice Ich CNAM AQUITAINE  
et **Mélanie Painchaux**  
Maître de conférences  
Ich CNAM PACA

