

Garantie de performance énergétique



CONTEXTE JURIDIQUE

Une GPE est un engagement purement contractuel dont le non respect relève de la responsabilité des parties signataires. Les éventuelles conséquences financières ne sont pas garanties dans les contrats d'assurance « classiques ».

Le régime légal de la responsabilité décennale

Le principe de la responsabilité décennale est un principe d'exception, réservé à la présence de désordres de grande ampleur ou d'une certaine gravité (atteinte à la solidité ou impropriété à destination)

Par suite, les « non conformités » devraient en principe relever de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Afin de sécuriser le régime juridique applicable le gouvernement a fait le choix de légiférer et d'inscrire dans le code de la construction et de l'habitation un texte d'exception visant à encadrer restrictivement la notion d'impropriété à destination en matière de performance énergétique en créant l'article L 111.13.1 du code de la construction et de l'habitation :

Garantie de performance énergétique



Texte adopté par la Loi du 17 Août 2015 relative à la transition énergétique

Il est inséré un article L 111-13-1 au Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L.111-13, ne peut être retenue qu'en cas 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 conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. »

Solution Législative



Les conditions d'application du texte :

- L'existence d'un dommage
- La notion de surconsommation énergétique
- Le coût exorbitant
- Les conditions d'usage et d'entretien

Avant réception



Garanties :

➤ Entreprises

Sont toujours exclues les dépenses nécessaires à la réalisation ou la finition de l'objet du marché ainsi que celle visant à remédier à une non-conformité des prestations contractuelles

➤ Maître d'ouvrage

En TRC, sont seuls garantis les dommages matériels. Sont en général toujours exclus les frais entraînés pour supprimer une malfaçon, un défaut et pour mettre les biens en conformité avec la réglementation

➤ Concepteurs

Sont mobilisables les garanties de RC professionnelle sauf pour la non-obtention des résultats de performance contractuels

Après réception



3 situations :

- Dommages matériels à l'ouvrage et surconsommation avec impropriété
- Dommages matériels à l'ouvrage et surconsommation sans impropriété
- Absence de dommages matériels à l'ouvrage avec surconsommation

Les orientations



La formulation du nouvel article L111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation laisse une part importante à l'interprétation des juges.

Comment jugeront-ils l'usage et l'entretien appropriés ?

Qu'est-ce qu'un coût exorbitant ?

Quelle importance accorderont-ils à la performance conventionnelle ?

Un bâtiment économe en énergie pourra-t-il devenir un nouveau critère pour apprécier la destination de l'ouvrage ?

Un défaut de performance seul ne pourra pas a priori engager la responsabilité décennale des constructeurs

La mise en cause de la responsabilité contractuelle en cas de non respect des consommations promises reste possible. -> Attention aux promesses commerciales