

PAR MARIE GITTON



NOUVELLE RÉGLEMENTATION LA RE2020 FACE À LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Il suffit de regarder l'actualité pour se rendre compte à quel point les enjeux environnementaux sont importants. La France a de grandes ambitions sur ces sujets et tant mieux pour les générations à venir. Ces problématiques sont débattues depuis des années maintenant avec toujours pour objectif d'aller plus loin. En matière de construction, le secteur s'est longtemps concentré sur la réglementation dite thermique, plusieurs mesures successives ont ainsi été mises en place. La dernière en date, la RT 2012, issue du Grenelle de l'Environnement, a été la référence pendant ces dernières années, fixant des exigences de confort thermique et de consommation d'énergie. En 2020, la France est passée de cette réglementation thermique à une réglementation environnementale, la RE2020, dite plus difficile et plus exigeante pour la filière construction. Tour d'horizon.

Rappelons les grandes lignes de cette réglementation et confrontons-la à la responsabilité des constructeurs : quels seront les dommages et responsabilités qui pourraient émerger ? Comment pourra-t-on ou devra-t-on réparer les désordres et les non-conformités qui surviendraient ? Les constructeurs et les dommages – ou leurs conséquences – sont-ils couverts par les assurances présentes sur le marché ?

Selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le secteur du bâtiment représente 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO₂. Le secteur de la construction est donc un domaine prioritaire dans lequel il est intéressant d'agir.

Des lois majeures et structurantes

De nombreux textes ont été promulgués ces dernières années et notamment la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 (1) qui a fixé des feuilles de route et des programmations pluriannuelles de l'énergie, augmentant toujours

Association Unac (Union des acteurs de la construction)
Marie Gitton, avocat

(1) Pour en savoir plus sur la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 : <https://www.legifrance.gouv.fr>.

(2) Pour en savoir plus sur la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 : <https://www.legifrance.gouv.fr>.

(3) L'indicateur du confort d'été est le « degrés-heures » (DH), c'est-à-dire, le nombre d'heures d'inconfort en période estivale caniculaire.

le millefeuille législatif en la matière. Mais c'est la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan [2]) du 23 novembre 2018 qui a fixé cette nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020 : la RE2020.

Le but est la poursuite des objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs, mais aussi de réduction de leur impact sur le climat (prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments) et de leur adaptation aux conditions climatiques futures (renforcement du confort d'été [3]). Ainsi, par rapport à la RT 2012, la RE2020 a pour nouveauté d'inclure dans la réglementation non seulement les consommations d'énergie mais aussi les émissions de carbone, et ce, même pendant la phase chantier. La finalité de ces mesures est la sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie tout en garantissant plus de confort pendant les canicules, dont on a malheureusement beaucoup entendu parler ces dernières années. Cette réglementation a fixé des évaluations savamment définies sur lesquelles, en qualité de juriste, il n'est

pas sérieux de s'aventurer. Notons seulement que les objectifs sont réunis au Titre VII du Livre I^{er} du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et se mesurent par des indices de performance et des valeurs maximales définies au chapitre I de l'annexe du nouvel article R.172-4 du CCH.

Analyse du cycle de vie des bâtiments

La RE2020 introduit également le calcul des impacts environnementaux. Cette évaluation se base sur le principe de l'Analyse du cycle de vie (ACV) qui permet d'objectiver les impacts du bâtiment à travers une série d'indicateurs environnementaux calculés depuis l'extraction des matières nécessaires à la production des produits de construction et des équipements, jusqu'à la destruction en fin de vie du bâtiment et le traitement des déchets qui en découle ainsi que le transport pour chacune des étapes. Le périmètre retenu pour l'évaluation énergétique et environnementale est celui du permis de construire. La période d'étude de référence est de 50 ans pour tous les bâtiments. Autant dire qu'il va falloir voir loin, très loin.

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022, l'application de cette nouvelle réglementation a été progressive :

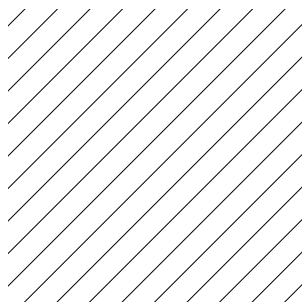
- depuis le 1^{er} janvier 2022 pour les projets de construction de maisons individuelles et de logements collectifs faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée ;
- 1^{er} juillet 2022 pour les projets de construction de bureaux et de bâtiments d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée ;
- 1^{er} janvier 2023 pour les constructions d'une surface inférieure à 50 m² et les extensions de bâtiments d'une surface inférieure à 100 m² pour les maisons individuelles et inférieure à 150 m² pour les logements collectifs ;
- 1^{er} juillet 2023 pour les constructions temporaires de bâtiments d'habitation, de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire mentionnés à l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme.

Toutes ces nouveautés vont nécessairement avoir un impact sur la responsabilité des acteurs de la construction et de l'assurance construction. Bien que la RE2020 ait une vision sur le très long terme du bâtiment, jusqu'à sa démolition, le délai d'épreuve et les délais de responsabilité demeurent inchangés. Cependant, toujours plus d'exigences veut dire aussi toujours plus de risques de non-conformités ou de désordres mais aussi toujours plus de questions de qualification juridique.

Quelle responsabilité des acteurs ?

Tout d'abord, on notera que les promoteurs et les concepteurs de ces futures constructions vont devoir anticiper ces problématiques énergétiques et environnementales toujours plus contraignantes, et mettre en œuvre des études poussées pour respecter l'ensemble des indicateurs fixés par la RE2020. L'obligation de conseil des maîtres d'œuvre risque encore d'être renforcée, tout comme l'obligation de résultat des entreprises auxquelles on demandera le respect de

“Il peut tout à fait y avoir une non-conformité sans désordre et, à ce titre, *quid* de la responsabilité des intervenants à l'acte de construire ?”



cette réglementation dans le cadre de l'exécution des prestations jusqu'à la justification des matériaux employés et équipements posés. Avant la réception, leurs obligations s'en trouvent donc renforcées.

Si l'on s'interroge ensuite sur l'objectif de la RE2020 de maintenir et de renforcer la performance énergétique des bâtiments, on reviendra certainement aux questions qui se sont posées pour la RT 2012. Le non-respect de la réglementation RE2020 est-il *de facto* constitutif d'un désordre ou d'un dommage réparable ? Sur quel fondement la responsabilité des constructeurs peut-elle être recherchée en cas de non-conformité à cette réglementation ? Et enfin, ce non-respect de la RE2020 peut-il entrer dans le champ des garanties légales et des garanties prévues dans les polices d'assurance souscrites par les constructeurs ?

Non-conformité sans désordre

Rappelons à titre liminaire que la force des normes et des réglementations ne tient que de la loi ou du contrat [C. cass., 3^e ch. civ., 10 juin 2021 n° 20-15.277]. En l'espèce, la loi a donné force obligatoire à la RE2020 pour la catégorie des bâtiments neufs évoqués. Cependant, le fait qu'elle soit obligatoire et qu'elle doive être respectée, ne veut pas dire que si elle ne l'est pas, elle engendre nécessairement un désordre.

Or, il peut tout à fait y avoir une non-conformité sans désordre et, à ce titre, *quid* de la responsabilité des intervenants à l'acte de construire ?

Par principe, une non-conformité sans désordre engage la responsabilité des constructeurs uniquement sur le fondement de la responsabilité de droit commun. C'est-à-dire qu'en l'absence de désordre, la mise en jeu de la responsabilité du constructeur nécessite la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux. La non-conformité peut donc en principe être indemnisée, même en l'absence de désordre, et c'est peut-être sur ce terrain que se fonderont les maîtres de l'ouvrage qui ne subissent aucun désordre mais souhaitent que toutes ses dispositions soient strictement appliquées [C. cass., 3^e ch. civ., 22 octobre 2002, n° 01-12.401] : « *En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé au vu du rapport d'expertise, si la "différence d'architecture des toitures" ne constituait pas une non-conformité aux stipulations contractuelles pouvant être indemnisées en l'absence de tout désordre, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.* » Les maîtres de l'ouvrage pourront également mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement sur ce point.

L'application des garanties légales des constructeurs se pose en revanche normalement lorsque le défaut induit un désordre. Il relève notamment de la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil lorsque le défaut de conformité engendre un désordre >>>

revêtant les caractéristiques de gravité exigées par cet article, c'est-à-dire une atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage. Mais le non-respect de la RE2020 peut-il être à lui seul générateur de cette impropriété à la destination ?

Performances énergétiques & destination de l'ouvrage

Est-ce que les performances énergétiques constituent un élément de destination de l'ouvrage ? Certains tendent à le considérer. En effet, l'urgence climatique, qui ne peut être plus actuelle qu'aujourd'hui, interroge sur le fait de considérer les performances énergétiques et environnementales du bâtiment comme un élément de la destination de l'ouvrage. Comme s'interrogeait déjà le professeur Pascal Dessuet (4), après l'entrée en vigueur de la RT 2012 : « *L'application du régime décennal suppose que la performance énergétique entre désormais dans la destination normale d'un bâtiment, au même titre que l'étanchéité, la sécurité des occupants, le chauffage.* »

Même si les critères énergétiques et environnementaux sont désormais plus élevés et plus stricts, il n'en demeure pas moins qu'ils constituent de plus en plus un critère de destination. À titre d'exemple, le législateur interdit déjà – et bientôt encore plus – de louer des biens dont les performances énergétiques sont jugées trop faibles tant en matière de consommations énergétiques que de considérations environnementales par les émissions de gaz à effet de serre qu'il dégage. On arrive donc peu à peu dans une destination « convenue » et « attendue » de l'ouvrage que l'on acquiert.

Il existe d'ailleurs une jurisprudence ancienne qui a retenu que le fait par exemple de ne pas respecter un label pouvait être constitutif d'une impropriété à la destination [cour d'appel de Grenoble, 1^{re} ch., 25 mars 2008, *Juris-Data* n° 362491].

Pour revenir au sujet qui nous intéresse, on pourrait considérer que le fait de ne pas atteindre les indices fixés par la RE2020, les performances attendues ou le seul fait que certaines exigences n'aient pas été respectées (notamment en matière environnementale), pourrait être constitutif d'un dommage de nature décennale au motif qu'il rend l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination.

Anticiper la vie de l'ouvrage sur le long terme

La crainte de l'explosion des réclamations, dans le domaine complexe des performances énergétiques, avait déjà poussé les acteurs de la construction à faire pression sur le législateur après l'entrée en vigueur de la RT 2012, ce qui l'a conduit à instaurer l'article L.111-13-1, aujourd'hui L.123-2 au Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce texte dispose « *qu'en matière de*



performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du Code civil, 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. »

Ces dispositions ont vocation à s'appliquer pour la RE2020. Les conditions sont donc strictes. Il n'est pas suffisant de démontrer un inconfort thermique et une surconsommation, il faut démontrer la gravité et le « coût exorbitant ». On notera que l'entretien et l'usage par le maître de l'ouvrage et l'exploitant sont aussi pris en considération et font partie intégrante des critères pour caractériser l'impropriété à la destination. Déjà au cœur de la RT 2012, ces questions d'entretien et d'usage sont renforcées dans la RE2020 qui prévoit notamment d'anticiper la vie de l'ouvrage sur le long terme.

Malgré ces dispositions, l'élargissement de l'application de la responsabilité décennale demeure la tendance actuelle de la jurisprudence. À ce titre, rappelons que la jurisprudence considère désormais qu'un élément d'équipement dissociable, même adjoint à un existant, est susceptible d'engager la responsabilité civile décennale du constructeur, dès lors que la défaillance de cet élément rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (C. cass., 3^e ch. civ., 14 septembre 2017, n° 16-17.323; C. cass.,

(4) *Chronique de Pascal Dessuet*
« *La RT 2012 serait-elle une épée de Damoclès sur le régime d'assurance obligatoire en matière de construction ?* », publiée dans la *Revue de Droit Immobilier (RDI)* (2013, p. 442).

“Déjà au cœur de la RT 2012, ces questions d'entretien et d'usage sont renforcées dans la RE2020 puisqu'elle doit notamment anticiper la vie de l'ouvrage sur le long terme”



Photo © Grand Warszawski – Shutterstock

3^e ch. civ., 7 mars 2019, n° 18-11.741). Or, les éléments d'équipement ont, eux aussi, vocation à jouer un rôle important dans le respect de la RE2020, et notamment les systèmes de chauffage et de production d'énergie. Si l'article L.123-2 du Code de la construction et de l'habitation peut réguler la question de l'application de la garantie décennale aux problématiques de performance énergétique, dans tous les cas, il ne traite pas des questions sur l'environnement et la vie de l'ouvrage sur le long terme. Or, les impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie pourraient faire l'objet de réclamations et être eux-mêmes considérés comme une « destination de l'ouvrage », voire être générateurs de désordres. Le recours à des matériaux inappropriés pourrait, par exemple, être lourd de conséquences dès lors que la réglementation oblige, au nom de la décarbonation, l'examen des matériaux employés, des éléments d'équipements utilisés et posés sur l'ouvrage... Les choix opérés vont être stratégiques et pourraient être sources de responsabilité.

Désordres, non-conformités, fondement des réclamations...

L'enjeu de la distinction entre « désordre » et « non-conformité » est important pour le fondement des réclamations mais aussi pour connaître l'application ou non des polices d'assurance construction. Ainsi, en l'absence de désordre, la police Dommages-Ouvrage ne s'appliquera pas, tout comme la police « Tout risque

“Le respect de la RE2020 est constitutif d'enjeux majeurs pour les acteurs de la construction. L'augmentation et l'élargissement des exigences vont nécessairement engendrer de nouvelles questions en matière de responsabilité, de qualification des désordres mais aussi de nouveaux besoins assurantiels”

chantier». En revanche, les polices d'assurance des maîtres d'œuvre devraient pouvoir être mobilisées. On voit aussi arriver sur le marché de l'assurance construction des garanties consacrées à ce type de problématiques.

On rappellera que les désordres en lien avec la RE2020 et susceptibles d'être invoqués, pour être pris en charge par l'assurance obligatoire, devront être apparus après la réception. Si certains critères de la RE2020 sont vérifiés uniquement sur dossier, d'autres, tels que l'étanchéité à l'air, font en revanche l'objet d'un contrôle sur chantier au moment de la réception. Des attestations seront remises au maître de l'ouvrage.

La responsabilité des maîtres d'œuvre va donc être une nouvelle fois renforcée. Outre les études préalables, le contrôle des matériaux employés et le respect de mise en œuvre au cours du chantier pourront être lourds de conséquences sur le résultat final des tests auxquels sera soumis le bâtiment à la réception. En cas de problématiques révélées en cours de chantier, les non-conformités devront faire l'objet de réserves et le maître d'œuvre a d'ailleurs une obligation de conseil sur ce point afin que le maître de l'ouvrage ne se voit pas opposer l'effet de purge des désordres et non-conformités apparentes à la réception et non réservés. La question du confort de l'ouvrage, objectif également de la nouvelle réglementation, sera quant à lui, de fait, un vice caché puisque non visible lors de la réception et se révélera plutôt avec le temps en fonction des conditions météorologiques qui ont vocation à évoluer.

Des responsabilités recherchées

En marge des constructeurs, l'augmentation des exigences énergétiques et environnementales pose la question de la responsabilité des acteurs de la construction, qui ne sont pas constructeurs. De la même façon, de nombreux organismes de contrôle sont amenés à se succéder sur un chantier. Or, tout organisme de contrôle n'effectuant pas sa tâche commet une faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle envers son donneur d'ordre et délictuelle envers le destinataire du document. Notons que la question du dommage réparable du fait de l'erreur du diagnostiqueur n'est pas traitée ici mais pourrait donner lieu à de longs débats.

Enfin, les fabricants, bien que n'étant pas « constructeurs », auront incontestablement un rôle important dans le respect de cette nouvelle réglementation et pourront voir, eux aussi, leur responsabilité recherchée, par exemple, en cas de préconisations inadaptées ou de performances promises et non atteintes.

Pour finir, la question de la réparation des désordres qui surviennent dans le délai d'épreuve et la reprise des non-conformités observées sera très probablement étudiée à l'aune de cette réglementation.

Le respect de la RE2020 est donc constitutif d'enjeux majeurs pour les acteurs de la construction. L'augmentation et l'élargissement des exigences vont nécessairement engendrer de nouvelles questions en matière de responsabilité, de qualification des désordres mais aussi de nouveaux besoins assurantiels. ■

Association Unac (Union des acteurs de la construction) – Marie Gitton, avocate