



La garantie de performance énergétique à l'égard de l'évolution législative

Actualité législative publié le 12/02/2019, vu 1755 fois, Auteur : [Elie Kwey](#)

La garantie de performance énergétique dans le secteur du bâtiment fait l'objet de nombreuses controverses jurisprudentielles dans la pratique, étant donné son appréciation demeure factuelle. Face aux enjeux de la transition énergétique, il est important de définir un cadre juridique sur cette question.

Selon les récentes statistiques de l'ADEME, le secteur du bâtiment consomme une moyenne de 44% de l'énergie qui représente 123 millions de tonnes en CO2. Après le transport, c'est le secteur le plus polluant en France métropolitaine.

Face aux enjeux climatiques, il est donc nécessaire de redéfinir un cadre juridique sur la performance énergétique dans le bâtiment.

La norme BEPOS de la RT 2020 et la loi ELAN, sont-elles des réponses sur mesure pour la garantie de performance énergétique des nouvelles constructions?

L'article 175 de la loi ELAN, qui fixe les nouvelles obligations en matière de rénovation énergétique, n'entrera vigueur qu'à partir du deuxième trimestre de cette année avec un décret d'application selon la circulaire du 21 décembre 2018 publiée le 10 janvier dernier.

Il faut dire qu'avec des textes légaux en vigueur, les défauts de la performance énergétique sont retenus dans le cadre de la responsabilité décennale du constructeur sur base de l'impropriété à la destination prévue par l'article L 111-13 du code de la construction et de l'habitation. Mais le législateur précise par une exception dans l'article L 111-13-1 que les dispositions de l'article L 111-13 ne peuvent être retenues que si les dommages résultent 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 qui permet l'utilisation de l'ouvrage à un coût exorbitant.

Il est donc naturel d'appréhender le défaut de performance énergétique sur base de deux critères cumulatifs, la surconsommation énergétique et le coût exorbitant de la facturation.

Dans la pratique, dans un arrêt du 10 novembre 2016, pourvoi numéro 15-24781, il a été démontré que ces deux critères sont factuels. Qu'il faut parvenir à prouver un préjudice de jouissance qui résulte d'un inconfort.

Il est donc difficile d'apprécier le défaut de performance énergétique sur base de la jurisprudence et les textes en vigueur.

Il faut rappeler que la surconsommation peut être liée non seulement à des facteurs techniques ou architecturaux mais aussi à des facteurs urbanistiques et météorologiques, pour ne pas dire climatiques. Il est logique que la consommation en période hivernale n'est pas la même qu'en période estivale, qu'un bâtiment construit dans une zone d'altitude ne consomme pas de la même manière qu'un bâtiment dans une zone de basse altitude.

Ces enjeux entraînent des incertitudes qui ne facilitent pas la tâche d'appréciation du juge pour les défauts de performance énergétique.

Dans l'attente du décret d'application de l'article 175 de la loi ELAN, de la réforme du code de la construction et de l'habitation annoncée par le conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, de l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2020, les professionnels du bâtiment s'impatiente pour la définition d'un cadre juridique adéquat de la garantie de performance énergétique.