



PREVIEW
VITRUM

VEYRE & PROTECTIONS^{mag}

N°99
SEPTEMBRE-OCTOBRE 2017

vitrages menuiseries stores portes volets contrôles d'accès

Roto

QUALITÉ
FIABILITÉ
SÉRÉNITÉ
ROBUSTESSE

10
ans de garantie

Ferrures pour fenêtres garanties 10 ans :
Un avantage exclusif Roto

Actu



Les gagnants
du Concours
de l'Innovation -
Batimat 2017

Vitrage



Première Convention
internationale
des associations
de l'industrie du verre

Menuiserie



Une nouvelle
usine à Fougères
pour Atlantem

Protection



Les pratiques à adopter
pour une gestion optimale
de la lumière naturelle

Posez votre question, un **expert en assurances** y répondra. Tel est le fonctionnement des plus simples de cette rubrique que nous proposons à nos lecteurs en partenariat avec le **Cabinet Seiler**, expert en assurances et spécialisé dans les domaines du vitrage et de la menuiserie.



www.groupeseiler.com

Le défaut de performance énergétique est-il assurable ?

LA QUESTION DE NOTRE LECTEUR

Question de Jean-Paul M. (façadier) : La réglementation et l'environnement de marché nous imposent de prendre de plus en plus d'engagements de performance énergétique. Quelle est la position de l'assurance à ce sujet ?

LA RÉPONSE DE L'EXPERT

À l'instar des réformes de l'Éducation nationale, dont le rythme croît à mesure que le niveau scolaire baisse, les réglementations thermiques voient leur fréquence s'accroître à mesure que le niveau des océans monte !

Aux premières réglementations issues des chocs pétroliers (1974 et 1982) ont suivi celles de 1988 puis la RT 2012 qui donne naissance aux Bâtiments basse consommation (BBC) et se profile maintenant la RT 2020 qui consacrera le Bâtiment à énergie positive (Bepos)

Dans ce contexte mouvant et au plan de l'assurance construction, les articles 1792 et suivants du Code civil qui régissent le champ de la responsabilité décennale constituent au plan strict du droit un socle assez stable.

Pour rappel :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Toutefois, la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015 a introduit dans le code de la construction et de l'habitat une référence à la performance énergétique en considérant que « ...En matière de performance énergétique, l'impropriété de la destination (...) 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 ».

Le secteur de la rénovation se trouve également concerné puisqu'à compter du 1^{er} janvier 2017, sauf exception, les travaux d'isolation thermique deviennent obligatoires lors de travaux de réhabilitation importants, tels que les ravalements de façade, les réfections de toiture ou encore les aménagements pour rendre un local habitable.

L'ensemble des intervenants de la construction sont donc amenés à adapter leur technique, mais qu'en est-il de l'assurance, notamment la responsabilité civile, supposée accompagner les entreprises dans le développement de leurs risques ?

La question est clairement posée car l'innovation est a priori peu compatible avec le modèle de l'assurance fondé sur l'expérience statistique et la mutualisation.

Si, au gré des réglementations, la notion de performance énergétique est bien rentrée dans le champ de la responsabilité civile, le cumul des conditions pas toujours précisément définies (dommage matériel en lien avec l'ouvrage, dans des conditions d'usage et d'entretien et appropriés, surconsommation à un coût exorbitant) à réunir pour caractériser le fondement décennal **laisse à penser que les occasions de mobiliser la RC décennale seront rares, du moins tant que la jurisprudence n'aura pas mieux caractérisé ces termes.**

D'autre part, la loi du 17 août 2015 ne donne pas de référentiel pour évaluer le défaut de performance énergétique dont le seul outil de mesure théorique serait la RT2012.



C'est en tout cas cette référence qui est retenue par les principaux assureurs du marché qui ont introduit dans leurs contrats, en extension et au niveau des garanties facultatives à la responsabilité civile décennale, un volet « défaut de performance énergétique ».

À défaut de décennale, d'autres garanties sont susceptibles d'être mises en jeu : garantie de bon fonctionnement, responsabilité civile professionnelle, dommages intermédiaires.

Attention donc aux engagements contractuels et commerciaux que prennent les constructeurs et les promoteurs, d'une part parce qu'à défaut de relever de la décennale, ils caractériseront à coup sûr la responsabilité contractuelle de droit commun (notion dite de « dommages intermédiaires ») et d'autre part parce que si ces engagements venaient à excéder la référence retenue par les assureurs, ils pourraient être considérés comme « un risque d'entreprise » non couvert par ceux-ci.

L'évolution des produits confrontée à l'évolution de la réglementation environnementale contribue également à déplacer le curseur de la responsabilité civile.

L'exemple de la façade ou plus exactement des éléments de façade est à ce titre assez illustratif.

En effet, à l'origine rangée dans la catégorie des éléments de clos et couvert, celle-ci, au gré de l'intégration en son sein d'un certain nombre de fonctions techniques, étend sa responsabilité aux éléments d'équipements, dissociables ou non selon les cas.

Ainsi et partant du principe qu'un élément d'équipement est destiné à fonctionner, on comprend bien que la fenêtre qui intégrerait un store, une fonction électrique destinée à ses propres caractéristiques (thermique, solaire, énergétique...) ou à la production de courant faible utilisable dans sa proximité, changerait de nature.

À ce stade, il n'est pas encore question d'un transfert complet des lots techniques (chauffage, électricité, VMC...) mais plutôt d'une source complémentaire d'appoint, localisée et autonome.

Néanmoins un dysfonctionnement généralisé de la fonction électrique intégrée, dans une partie de l'ouvrage faisant indissociablement corps avec le bâtiment (fenêtre, vitrage

ou élément de bardage de la façade), pourrait constituer un élément d'équipement indissociable rendant l'ouvrage impropre à sa destination, caractérisant le fondement décennal, sans même aller sur le terrain du défaut de performance énergétique.

L'habitat connecté, la maintenance prédictive des bâtiments (détecteurs de fuite, capteurs installés dans des parpaings permettant de détecter des fissures) rangés sous l'appellation « Smart Building » (bâtiment intelligent) et en amont de la construction, la modélisation de la conception (BIM : Building Information Modeling) s'ils portent en eux la réduction de la sinistralité, modifieront également la responsabilité des différents acteurs.

Car si la responsabilité civile décennale fait peser une présomption de responsabilité sur le locateur d'ouvrage (acteur de la construction titulaire d'un contrat de louage d'ouvrage avec le maître d'ouvrage), elle donne également la possibilité d'exercer un recours lorsque les installations livrées avec l'ouvrage neuf ne fonctionnent pas.

Attention cette fois, pour les industriels dont les produits pourraient ainsi être considérés comme des matériaux de construction entraînant ou non selon les cas leur responsabilité solidaire (notion d'EPERS : Éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire). Comme on le voit, l'évolution conjointe de la réglementation et de la technicité des produits de construction, rebat les cartes de la responsabilité civile en faisant intervenir de nouvelles notions (performance énergétique) ou en déplaçant la responsabilité des acteurs au regard des critères antérieurement retenus (éléments d'équipement, impropreté à destination).

Il y a donc lieu d'être particulièrement vigilant sur les polices d'assurance responsabilité civile en place et de veiller à les adapter, notamment, à l'évolution des activités exercées.

Ainsi un volet d'assurance « performance énergétique » et « responsabilité contractuelle – dommages intermédiaires » semble, pour la plupart des professions, indispensable, tout étant conscient que l'innovation garde toujours un temps d'avance sur l'assurance et que le risque de développement restera non assurable. ■