

ASSEMBLÉE NATIONALE

1er octobre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2230)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1473 (Rect)

présenté par

Mme Fabre, Mme Le Loch, M. Roig, M. Verdier, M. Mesquida, M. Dupré, M. Perez et
M. Hammadi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 8, insérer l'article suivant:**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° À l'article L. 111-12 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « reproduits ci-après sous » sont remplacés par les mots : « et notamment repris par ».

« 2° L'article L. 111-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du code civil reproduit au présent article, ne peut être retenue sauf en cas de défauts avérés liés aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement, conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant pas l'utilisation de l'ouvrage à un coût raisonnable. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1792 du code civil pose les fondements de la garantie décennale qui stipule que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages 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. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

La question du lien entre le défaut de performance énergétique et l'impropriété à destination interpelle les relations entre les assureurs, les constructeurs (conception, réalisation) et les consommateurs et crée de la confusion.

L'amendement permet d'invoquer la garantie décennale dès lors qu'une surconsommation énergétique significative est expliquée par des défauts avérés liés aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments constitutifs ou éléments d'équipement, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée.

L'amendement est protecteur des consommateurs en explicitant le fait qu'une consommation énergétique excessive peut donner lieu à l'examen de la mobilisation de la garantie décennale dès lors que toutes les conditions d'usage et d'entretien à sa charge sont raisonnables. Il donne des gages aux assureurs en écartant les abus de contentieux basés sur une simple surconsommation énergétique non liés à des défauts du bâti. Enfin, il responsabilise les constructeurs en rappelant que la loi Spinetta de 1978 motive l'impropriété à destination sur des fondements liés aux qualités intrinsèques du bâtiment.

Il importe d'encadrer, par cet amendement, l'acceptation de l'impropriété à destination pour le défaut de performance énergétique afin de préciser les droits et devoirs de chacun et redonner la confiance qui permettra d'appuyer les travaux de performance énergétique dans le neuf comme dans la rénovation.