n° 42 / 2016 ... Actu de la semaine ...

Assurance dommages ouvrage
défaut de performance énergétique : la preuve de l'impropriété à la destination est indispensable

L'article L. 111-13-1 du code de construction et de l'habitation prévoit qu'en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination au regard de l'assurance dommages-ouvrage 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.

Un maître de l'ouvrage entreprend la réhabilitation d'une ferme de montagne, située à 1 000 m d'altitude. Après réception, il se plaint d'un inconfort thermique dans le salon. L'expertise révèle que le constructeur n'a pas posé l'isolation sous le carrelage, prévue au marché : le défaut d'isolation de la dalle ne constitue pas un désordre de nature décennale.
Les juges ont retenu que la seule évocation, par le maître de l'ouvrage, d'un inconfort et d'une surconsommation de chauffage ne caractérisait pas l'impropriété à sa destination de l'ouvrage situé en zone de montagne et en altitude, la cour d'appel a pu en déduire que le défaut d'isolation de la dalle ne constituait pas un désordre de nature décennale. Aussi seule la responsabilité contractuelle du constructeur est-elle retenue par les juges du fond, et confirmée par la cour de cassation.

En effet le maître de l'ouvrage ne rapportait pas suffisamment la preuve de l'impropriété à la destination de l'ouvrage. Il évoquait un inconfort thermique ainsi qu'une probable surconsommation de chauffage sans les étayer par des éléments caractérisant suffisamment leur gravité et leur importance. Or si une non-conformité peut engager la garantie décennale, encore faut-il rapporter la preuve de la gravité dudit dommage.

Dans l'arrêt commenté, s'agissant d'une non-conformité contractuelle, on pourrait envisager que la condition prévue à l'article L. 111-13-1 du CCH, relative à la présence d'un dommage matériel résultant d'un défaut de mise en œuvre de l'ouvrage, puisse ne pas être remplie puisque nous étions en présence d'une absence d'ouvrage et non d'un dommage matériel. Voilà une question à laquelle devra répondre, à l'avenir, la jurisprudence sur l'application de ce nouveau dispositif.

Source :
Cass. civ. III : 10.11.16/ Décision : n° 15-24781

Réalisé le 20 décembre 2016

ADIL du Tarn – Résidence Leclerc – 3 Boulevard Lacombe – 81000 ALBI
05 63. 48.73.80 – adil81@wanadoo.fr – adil81.org