

**CONFEDERATION CONSTRUCTION**  
**SOIREE D'INFORMATION**  
**du 6 mars 2013**

**Les conséquences des normes PEB sur**  
**la responsabilité des constructeurs**  
**et**  
**la responsabilité de l'entreprise de**  
**construction concernant les nœuds**  
**constructifs.**

Frédéric VAN BEVER  
Avocat,  
Avenue Louise 380  
1050 BRUXELLES  
[f.van.bever@vergauwe-associes.be](mailto:f.van.bever@vergauwe-associes.be)

# **PLAN**

**I. INTRODUCTION**

**II. CADRE ET OBJECTIFS LEGAUX DE LA PEB**

**III. LES MOYENS A METTRE EN OEUVRE**

**IV. RAPPEL DES PRINCIPES DE LA RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR**

**V. LA RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR DANS LA PEB**

**IV. LES RESPONSABILITES EN CAS DE PONTS THERMIQUES**

**V. CONCLUSIONS**

# I. INTRODUCTION

## Introduction

La réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments trouve son origine dans la volonté de l'union européenne de limiter les pollutions et consommations d'énergies primaires liées à l'habitat et l'utilisation des immeubles.

Afin d'atteindre cet objectif, la Belgique a intégré dans ses réglementations urbanistiques des nouvelles normes de résultat à atteindre en matière d'isolation, consommation et étanchéité des bâtiments.

Ces normes sont destinées à évoluer, de manière à rendre le parc immobilier national de plus en plus performant, c'est-à-dire peu énergivore et moins productif en CO<sup>2</sup>.

C'est ainsi que les nœuds constructifs font désormais parties intégrantes des calculs à intégrer dans les études PEB, afin de calculer les capacités isolantes des habitations qui sont fonction des déperditions de chaleur.

Pour 2015, le standard à atteindre sera en région bruxelloise le bâtiment passif.

Le but de cette présentation est de faire un rappel des conséquences juridiques des normes PEB pour les entrepreneurs et de faire le point sur les conséquences des nouvelles évolutions.

Si les nœuds constructifs font désormais partie intégrante de la méthode de calcul des performances énergétiques des bâtiments, les ponts thermiques sont juridiquement reconnus comme étant des vices et défauts des bâtiments qui peuvent fonder une responsabilité des constructeurs.

Nous ferons donc ensuite un rappel des règles et de la jurisprudence en matière de ponts thermiques et analyserons ensuite si les nouvelles réglementations PEB sont susceptibles de modifier ces principes.

## II. LA PEB : CADRE ET OBJECTIFS LEGAUX

### 1. Le cadre légal : les textes de référence en matière de PEB

- Directive Européenne 2002/91/CE et 2010/31/UE du 19 mai 2010.
- Décret-cadre du 19 avril 2007, modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des Bâtiments.
- Ordonnance bruxelloise du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.
- Décret de la communauté flamande du 8 mai 2009 dit « décret énergie ».
- Arrêté du gouvernement wallon du 10 mai 2012, introduisant une nouvelle annexe IV au CWATUPE relative au traitement des nœuds constructifs, d'application depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012.
- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mai 2011, introduisant une nouvelle annexe V relative au traitement des nœuds constructifs, d'application depuis le 11 mai 2011.
- Arrêté du gouvernement flamand du 23 juillet 2010, d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, introduisant une nouvelle annexe IV relative au traitement des nœuds constructifs.

Les réglementations PEB comportent toutes deux facettes : d'une part, les exigences PEB dont il sera question dans la présente note, et d'autre part, la certification PEB.

## 2. L'objectif légal

Les réglementations relatives à la performance énergétique des bâtiments sont de la compétence des régions.

Toutes ont le même objectif, imposé par les directives européennes : la réduction des consommations d'énergie liées à l'utilisation des bâtiments.

A titre exemplatif, l'article 237/1 du CWATUPE définit ce qu'il convient d'entendre par Performance Energétique du Bâtiment :

*« Quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, qui peut inclure le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement éventuel la ventilation et l'éclairage ; cette quantité, exprimée par un ou plusieurs indicateurs numériques, résulte d'un calcul tenant compte de l'isolation, des caractéristiques techniques et des caractéristiques des installations, de la conception et de l'implantation, eu égard aux paramètres climatiques, à l'exposition solaire et à l'incidence des structures avoisinantes, de l'autoproduction d'énergie et d'autres facteurs, y compris le climat intérieur, qui influencent la demande d'énergie ».*

Cette définition permet déjà de comprendre à quel point la PEB implique directement ou indirectement tous les éléments qui contribuent au gros-œuvre et au parachèvement et aux équipements d'un bâtiment.

Les professionnels concernés, comme on le verra ci-après, devront donc intégrer dans leurs études conceptuelles et dans le contrôle de l'exécution des travaux, tous les paramètres qui, d'une façon ou d'une autre, peuvent avoir une incidence sur la PEB.

Ces nouvelles réglementations engendrent donc des obligations pour tous les intervenants à l'acte de bâtir.

A titre exemplatif, l'article 237/1, 8°, du CWATUPE définit les exigences PEB comme suit :

*« Ensemble des conditions auxquelles doit répondre un bâtiment en matière de performance énergétique ».*

Il s'agit donc bien d'exigences et non pas d'un simple souhait ou d'une recommandation.

Les obligations imposées par les réglementations PEB sont donc des obligations de résultat.

D'autre part, la mise en œuvre de ces conditions, auxquelles doit répondre un bâtiment en matière de PEB, sont étroitement encadrées et contrôlées, notamment par le dépôt de déclarations PEB initiale et finale.

Ces déclarations contiennent les mesures à mettre en œuvre ou mises en œuvre pour respecter les exigences PEB : la déclaration initiale comprend une estimation du résultat attendu, du calcul PEB et la déclaration finale comprend le résultat du calcul de la PEB.

Il est donc bien chaque fois question de **résultat**.

L'objectif du législateur est d'atteindre une efficacité énergétique globale du bâtiment qui se traduit par un niveau de performance énergétique minimale que le législateur définit suivant des paramètres techniques (notamment le niveau K pour l'isolation thermique et le niveau Ew pour la consommation d'énergie primaire).

A cela s'ajoutent les paramètres concernant la ventilation.

La performance est donc définie techniquement et le résultat sera mesuré en fonction de la constatation que cette performance est ou non réalisée concrètement.

-----

### **III. LES MOYENS A METTRE EN OEUVRE : QUI, QUOI, QUAND?**

#### **1. Une approche globale**

La réalisation de la PEB ne peut être satisfaite que par une approche globale et une prise en considération de tous les éléments et paramètres susceptibles d'exercer une influence sur le comportement énergétique du bâtiment.

Toutes les méthodes de calcul de la PEB intègrent les éléments de constructions allant du gros-œuvre au parachèvement, mais également l'orientation, l'implantation du bâtiment.

Ceci mobilise des interventions croisées depuis le début jusqu'à la fin du processus constructif et même après la réception.

Quelles sont, par conséquent, les personnes concernées outre, bien entendu, le responsable PEB ?

- a) Au niveau de la conception, tous les concepteurs et bureaux d'études techniques seront concernés et devront adapter leurs études en fonction des recommandations et exigences PEB.

L'architecte est bien évidemment le premier concerné, non seulement en ce qui concerne son travail de conception des espaces et des volumes, mais aussi en tant que pilote et coordinateur, responsable à ce titre de l'intégration harmonieuse de toutes les études.

A cela s'ajoute le devoir de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage, notamment en ce qui concerne les implications budgétaires et les incidences sur le délai notamment.

Le coordinateur sécurité santé est également concerné dès lors que le Dossier d'Intervention Ultime doit contenir au moins les éléments définis à l'annexe 1, partie C, section 1, visés par l'article 35 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

Ces éléments comportent notamment les plans, qui correspondent effectivement à la réalisation et à la finition, ainsi que « *les éléments architecturaux techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage* ».

Le DIU doit également identifier les matériaux utilisés.

- b) Au niveau de l'exécution, les exigences PEB feront appel évidemment à des entrepreneurs, éventuellement spécialisés dans certains domaines spécifiques, mais également à des matériaux et équipements fournis par des fabricants, lesquels engagent leurs responsabilités. L'entrepreneur s'engage à maîtriser toutes les spécificités techniques afin de livrer un bâtiment répondant aux performances définies par le maître d'ouvrage et la conception de l'architecte, tel que prévu dans les documents du marché (contrat, plans, cahiers des charges,...).

Le résultat obtenu sera vérifié lors de la réception des travaux, à l'aide d'instruments de vérification spécifique (ex : thermographies, test « blowerdoor »). L'exécution de tests en cours de chantier pourrait être également utile lors de la finalisation de phase particulièrement délicate ou difficile (étanchéité à l'air,...). Le résultat obtenu pourra être certifié par un organisme spécifiquement agréé.

- c) Enfin la PEB ne pourra être effectivement réalisée que par un usage et une maintenance adéquate, ce qui implique la responsabilité du maître de l'ouvrage propriétaire mais également, dans certains cas, la personne qui assure le financement de l'opération et l'utilisateur.

Cette responsabilité ne pourra être recherchée que dans la mesure où ces personnes auront été clairement et complètement informées, notamment par un carnet d'entretien qui leur sera remis au plus tard à la réception des travaux.

On comprend donc que les exigences PEB ne peuvent être remplies que grâce à une réalisation commune qui interpelle plusieurs intervenants.

La bonne fin du projet sera tributaire de la bonne collaboration entre concepteurs et constructeurs. L'intervention du constructeur spécialisé pourra même intervenir dès la phase de conception, dans ce que l'on peut définir comme le « *bouwteam* ».

Cette pratique est intéressante car elle fédère l'entrepreneur au niveau conceptuel pour permettre de vérifier la faisabilité du projet et les éventuelles variantes qui auront un impact sur le coût de l'opération.

L'intervention de chaque constructeur se déroulera ensuite de manière classique par la conclusion de contrats d'architecture et d'entreprise liant distinctement le maître de l'ouvrage à ces deux intervenants. Il n'y aura donc pas contradiction avec l'article 6 de la loi du 20 février 1939, qui est d'ordre public et commine une incompatibilité rigoureuse entre l'exercice de la profession d'architecte avec celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés.

On notera que cette disposition ne fait qu'interdire le cumul des professions d'architecte et d'entrepreneur. Or, s'associer à un entrepreneur n'équivaut pas à pratiquer la profession d'entrepreneur, et toute disposition légale qui limite ou restreint l'activité professionnelle est de stricte interprétation.



## 2. De nouveaux intervenants

Le législateur impose la présence et l'intervention du *déclarant* PEB, du *responsable*, *conseiller* ou *rapporteur* PEB et le cas échéant de l'auteur de l'éventuelle étude de faisabilité technique, environnementale et économique, requise pour tout bâtiment neuf d'une superficie importante.

On notera la spécificité wallonne fixée par l'article 552 du CWATUPE qui impose au responsable PEB une obligation d'assurance, afin de couvrir sa responsabilité décennale.

Le « concepteur » PEB (pour prendre un terme générique), « *est chargé de la conception et de la description des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB* ».

La conception PEB interfère très largement et profondément dans la conception générale du bâtiment dont tous les éléments sont d'une façon ou d'une autre concernés par la PEB.

Il est donc certain qu'au niveau conceptuel le responsable PEB devra agir en étroite concertation avec l'architecte le plus tôt possible dans la phase conceptuelle.

Le responsable PEB établira les documents et plans généraux et de détails dans la mesure où cela s'avère nécessaire pour rencontrer les exigences PEB.

Dans l'exercice de sa mission, le responsable PEB devra tenir compte de l'impact de ces prescriptions sur les autres aspects du projet architectural, en ce compris sur sa faisabilité, en tenant compte de la situation et de l'environnement du projet.

Ainsi le responsable PEB et l'architecte vérifieront que les prescriptions PEB ne portent pas atteinte aux exigences de stabilité notamment ; ils examineront les conséquences des données conceptuelles à l'égard des tiers (en particulier en ce qui concerne la conception du mur mitoyen).

Le responsable PEB est également chargé du contrôle de l'exécution des travaux relatifs à la PEB.

Le responsable PEB se rendra donc sur le chantier aussi souvent qu'il est nécessaire et sera tenu de vérifier la bonne exécution des différents raccords d'isolation et que les différents nœuds constructifs sont « PEB conformes ».

Lorsqu'il constate, en cours de réalisation du projet, que celui-ci s'écarte ou pourrait s'écarter des exigences PEB, le responsable PEB en informe immédiatement par envoi le déclarant et l'architecte chargé du contrôle des travaux.

Le responsable PEB a donc le pouvoir de donner des directives aux entrepreneurs.

### 3. Une procédure et des documents ad hoc

Chaque région a établi une procédure stricte qui comprend diverses étapes écrites débutant avant l'exécution des travaux et se terminant après la réception de ceux-ci : tout commence par *l'engagement PEB* ou *la désignation du rapporteur* suivi de la *déclaration PEB initiale* ou *déclaration électronique de commencement*, suivie de la *déclaration PEB finale* ou *déclaration PEB officielle* et, enfin, de l'obtention du *certificat PEB*.

### 4. Sanctions

Les différentes réglementations régionales sont toutes assorties de sanctions administratives outre, bien entendu, l'imputation de la responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle des différents intervenants.

La région bruxelloise a prévu la possibilité d'application de peines d'emprisonnement.

Le CWATUPE ne commine que des sanctions administratives (cf. article 237/36) dont certaines peuvent être infligées à l'architecte en ce qui le concerne pour le fait de ne pas respecter les exigences PEB.

Les sanctions sont infligées en fonction de l'écart observé entre les exigences imposées et celles qui sont réellement atteintes (exemple : article 560, al. 1 du CWATUPE – cf. également l'Arrêté du 17 avril 2008).

Les amendes peuvent atteindre 50.000,00 €.

La décision devra être motivée et un recours est ouvert devant le Tribunal de Police (article 237/38 CWATUPE).

-----

## IV. LA RESPONSABILITE DES ENTREPRENEURS

### 1. Rappel des principes de la responsabilité des constructeurs

Juridiquement, la responsabilité nécessite la réunion de trois éléments distincts :

- Un fait générateur de responsabilité ;
- Un préjudice ;
- Un lien de causalité entre ceux-ci.

La responsabilité d'un entrepreneur ne pourra donc être mise en cause que si, et seulement si, il est prouvé qu'il a commis une faute et que cette faute a causé un dommage.

Ainsi, une faute qui n'a engendré aucun dommage au M.O. n'emportera pas responsabilité de l'entrepreneur. De même, la seule existence d'un vice ou d'une malfaçon ne suffit pas, en l'absence de faute de l'entrepreneur, à démontrer la responsabilité du constructeur.

Tout professionnel engage, par ses activités, un certain nombre de responsabilités, sur un plan civil ou pénal.

Il ne sera ici question que de la responsabilité civile contractuelle de l'entrepreneur à l'égard du maître d'ouvrage, et non de la responsabilité extracontractuelle à l'égard des tiers ou de la responsabilité pénale. La faute sera donc ici un manquement de l'entrepreneur à une obligation contractuelle.

La responsabilité contractuelle s'apprécie, comme son nom l'indique, par référence aux dispositions du contrat qui lie les parties.

Le contrat d'entreprise peut se définir comme suit : « *Contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à réaliser pour un maître d'ouvrage, en dehors de tout lien de subordination, pour un prix convenu, un ouvrage déterminé en accomplissant des actes matériels, à l'exclusion d'actes juridiques.* ».

Le contrat d'entreprise de travaux emporte diverses obligations pour le constructeur :

- Exécuter un travail conforme
- Conseiller le maître d'ouvrage
- Respecter le délai
- Prendre en charge les risques de déperdition de l'objet du contrat

Au contrat d'entreprise proprement dit s'ajoutent les diverses dispositions techniques et administratives contenues dans les documents de base : plans, cahiers des charges, métrés, descriptifs.

Les documents de base comportent également les conditions générales des différents intervenants, pour peu qu'ils aient été intégrées aux négociations précontractuelles et acceptées lors de la signature du contrat principal.

La matière contractuelle est vivante et évolutive : si les parties adaptent les dispositions contractuelles en cours d'exécution du chantier par des modifications aux prescriptions contractuelles de base, celles-ci devront être constatées par avenant, procès-verbaux de chantier ou même par la correspondance échangée par les parties. A défaut de preuve écrite de ces modifications, seule la convention initiale liera les parties, convention qui constitue « la loi des parties » (principe dit de *convention-loi*).

Indépendamment des écrits rappelés ci-avant, le comportement significatif des parties peut également entrer dans le champ contractuel sous certaines conditions. En effet, en cas de doute sur l'interprétation à donner à une convention écrite, la façon dont les parties ont procédé à son exécution pourra faire preuve de leur volonté réelle.

Comme on le voit, les éléments contractuels qui servent de références à l'examen de la responsabilité contractuelle ne se limitent pas au seul contrat d'entreprise *sensu stricto*.

D'autre part, la responsabilité civile professionnelle des constructeurs sera également appréciée par référence aux dispositions légales et normatives.

Parmi celles-ci figurent les « règles de l'art », concept assez vague qui, cependant, permettra à l'expert judiciaire et au Juge de vérifier si l'entrepreneur s'est comporté dans le cas d'espèce conformément au standard du professionnel normalement prudent, compétent et diligent placé dans les mêmes conditions.

Bon nombre de ces règles de l'art ont, du reste, été codifiées et ont donné naissance aux normes. Nous y reviendrons plus spécifiquement dans l'analyse de la responsabilité en cas de ponts thermiques.

## 2. Obligations de moyen ou de résultat ?

L'obligation d'exécution d'un travail conforme aux documents du marché est par essence une obligation de résultat. La seule existence d'absence de résultat constitue donc une faute dans le chef de l'entrepreneur. La preuve de la faute est donc particulièrement aisée, puisqu'il suffit de vérifier que le résultat n'est pas atteint.

Le devoir de conseil et d'information de l'entrepreneur est par contre une obligation de moyen qui s'apprécie en fonction des personnalités de l'entrepreneur et du M.O. : leur qualification de spécialiste influence la rigueur avec laquelle les conseils doivent être donnés.

L'obligation de moyens génère une responsabilité plus élastique avec une marge de tolérance laissée à l'appréciation souveraine du juge du fond qui se demandera quel aurait été le comportement du bon professionnel moyen placé dans les mêmes circonstances (référence au « bon père de famille »).

Dès lors, l'exigence que l'on est en droit d'attendre de l'entrepreneur en cas d'obligation de moyens doit s'entendre de façon raisonnable : il convient d'analyser la manière dont l'entrepreneur s'est comporté, en fonction des circonstances de chantier et en fonction des investigations et recherches auxquelles il a procédé ou fait procéder.

Citons à titre d'exemples de responsabilité engagée de l'entrepreneur :

- Le cas où l'entrepreneur voit sa responsabilité engagée s'il accepte de travailler sans cahier des charges rédigé par un architecte. Dans ce cas, il verra ses obligations et sa responsabilité renforcées. Il doit notamment procéder à un examen encore plus approfondi du travail à exécuter et détailler dans son offre les matériaux qu'il compte employer et leur adéquation au résultat recherché avec éventuellement les alternatives dont il explique les avantages ou inconvénients. Il doit, le cas échéant, formuler des alternatives dont il explique les avantages et/ou inconvénients. (Cour d'Appel de Liège, 13 mai 2008, rôle général n° 2007/RG/1246).

- Le fait de devoir recourir à un architecte et d'obtenir un permis préalable à l'exécution d'un projet immobilier (tel que la construction d'une), constitue un élément qui peut être déterminant du consentement du maître de l'ouvrage en raison du coût additionnel que représente ces démarches et interventions. Lorsqu'un entrepreneur spécialisé dans l'exécution des travaux litigieux omet de prévenir ce maître de l'ouvrage de l'obligation légale précitée, il commet une faute précontractuelle (réticence dolosive qui a eu pour but d'amener le client à contracter sans l'informer du coût réel de la construction). Selon la Cour d'Appel de Mons, l'annulation de la convention doit être, en conséquence, prononcée aux torts de cet entrepreneur (Cour d'Appel de Mons, 11 janvier 2007).

### **3. La réception des travaux**

Avant réception, l'entrepreneur est tenu de réparer tous les défauts causés par sa faute. La réception vaut accord du M.O. sur les travaux exécutés, tels qu'ils apparaissent d'un examen normalement diligent et attentif.

La réception est un acte juridique, et non un acte technique, par lequel le M.O. reconnaît unilatéralement (seul) que les travaux sont terminés et ont été exécutés conformément au contrat d'entreprise, sous réserve d'imperfections mineures, qui pourront être réparées dans un délai à convenir.

La réception entraîne des conséquences importantes : elle constitue la livraison des ouvrages et fixe la date de fin des travaux.

Elle opère le transfert des risques qui, jusque là, incombaient à l'entrepreneur notamment en ce qui concerne la garde et la sécurité des ouvrages. La réception met également un terme aux pénalités de retard.

Après réception, la responsabilité des constructeurs ne peut plus être recherchée pour les vices apparents, sauf s'il s'agit de vice grave affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment ou de son gros-œuvre.

Par contre, l'entrepreneur reste responsable pour les vices qui étaient cachés au jour de la réception, c'est-à-dire qui étaient non-décelables par un examen attentif, même « en germe » ou « latence ».

### **4. La responsabilité décennale**

Communément (mais erronément sur un plan juridique) désignée comme étant la « garantie » décennale, l'entrepreneur est tenu, comme tous les autres bâtisseurs (architectes, ingénieurs,...), de réparer tout vice grave affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment ou d'une de ses parties maîtresses, et ce durant un délai de dix années à dater de l'agrément des travaux par le M.O.

Il s'agit donc de défauts qui affectent des « gros-ouvrages », dont la jurisprudence nous donne quelques exemples :

- les éléments du gros-œuvre : charpente, toiture, murs, etc... ;
- les isolants ;
- les tuiles d'une toiture ;
- les plafonds ;
- Les châssis ;
- l'installation de chauffage.

Le vice doit donc être grave, en ce qu'il menace la solidité ou la stabilité de ce gros-ouvrage, ou de l'immeuble en son ensemble. Il ne s'agit donc pas des vices dits « véniels » qui empêchent uniquement une utilisation normale du bâtiment, sans menacer l'édifice en lui-même.

## 5. La responsabilité *in solidum*

Eu égard à la multiplication des intervenants à l'acte de bâtir, les fautes de l'entrepreneur peuvent être concurrentes avec les fautes des autres constructeurs (architectes, ingénieurs,...). En ce cas, chaque responsable sera tenu à l'égard du préjudicié de réparer l'intégralité du dommage subi, devant ainsi ensuite se retourner vers les autres pour récupérer leur part contributive.

Il s'agit du principe de condamnation « *in solidum* ».

Chaque constructeur supporte ainsi le risque d'insolvabilité des autres intervenants.

## 6. Les clauses contractuelles dérogatoires

Il est possible de limiter, voire s'exonérer de sa responsabilité, par le biais de clauses librement consenties insérées dans le contrat passé avec le M.O.

Il est cependant interdit de s'exonérer de son dol (faute intentionnelle), de porter atteinte à l'essence même du contrat ou de contrevenir à une règle d'ordre public (ex : responsabilité décennale).

De telles clauses doivent être libellées avec précision, compte tenu du principe d'interprétation restrictive par les tribunaux et des lois protectrices des « consommateurs ».

Exemple de clauses d'exonération de responsabilité licites : l'abandon de toute responsabilité *in solidum*, la limitation dans le temps de la responsabilité des vices cachés mineurs après réception,...

-----

## IV. LES OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR DANS LA PEB

### 1. Devoir de conseil

Les conventions doivent s'exécuter de bonne-foi. Ceci implique que l'entrepreneur conseille le M.O. sur un plan technique, et réagisse et dénonce les fautes des autres bâtisseurs que ses connaissances doivent lui permettre de déceler.

Le devoir de conseil s'étend sur toute la durée du processus constructif, jusqu'à la réception des travaux.

L'intensité du devoir de conseil dépend de la personnalité du bénéficiaire : si le maître de l'ouvrage est lui-même un professionnel (promoteur) ou s'il est déjà assisté d'un autre professionnel, l'étendue du conseil ne sera pas la même que s'il s'agit d'un profane inexpérimenté.

Face à un profane, l'entrepreneur devra donc s'assurer que le M.O. a bien perçu ce qu'il définit par « bâtiment passif » ou « basse énergie » et qu'il n'y ait aucune méprise de sa part sur ces notions.

Les normes techniques définissant certains types de bâtiments étant parfois différentes selon les régions, ou en fonction de l'objet des normes (ex : différence entre les normes régionales d'urbanisme « basse énergie » et les normes fédérales de réduction d'impôts) et ces normes étant de nature à évoluer, il est fortement conseillé, voir indispensable, d'indiquer au contrat d'entreprise quelles sont les résultats énergétiques à atteindre.

Outre qu'il s'agira de la référence contractuelle pour vérifier si le résultat est obtenu, le M.O. ne pourra ainsi pas prétendre avoir été induit en erreur sur les engagements pris par l'entrepreneur.

Le droit de la consommation et en particulier la loi du 6 avril 2012 (LPMC) interdit d'ailleurs toute pratique déloyale qui pourrait tromper la légitime confiance du cocontractant.

L'article 84 de la loi du 6 avril 2010 fournit deux critères, la diligence professionnelle et l'altération du comportement du consommateur.

Est ici visé tout comportement de nature à influencer le consommateur durant le processus (à savoir la phase précontractuelle et la phase d'exécution du contrat).



Une pratique déloyale peut être trompeuse en raison d'informations fausses qui induisent en erreur sur les éléments essentiels du contrat, mais également par omission d'une information substantielle (cf. article 90 de la LPMC) :

*« Une pratique commerciale est considérée comme une omission trompeuse si dans son contexte factuel, compte tenu de toute ses caractéristiques et des circonstances, ainsi que des limites propres aux moyens de communication utilisés elle omet une information substantielle dont le consommateur moyen à besoin compte tenu du contexte pour prendre une décision commerciale en connaissance de cause et par conséquent l'amène ou est susceptible de l'amener à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement ».*

On ne peut ici passer sous silence les obligations et la responsabilité du promoteur immobilier.

La loi Breynne du 9 juillet 1971, en effet, dispose que les conventions de promotion *« sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marché, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi »*(article 3).

Cela signifie que les obligations et la responsabilité du promoteur à l'égard de l'acquéreur seront celles, cumulées du vendeur professionnel d'une part, et du constructeur d'autre part (et à ce titre, le promoteur sera notamment tenu de la responsabilité décennale au même titre que l'architecte et l'entrepreneur).

Le promoteur engage par ailleurs une obligation de garantie de la bonne exécution de leurs obligations par tous les intervenants à l'acte de bâtir.

Sa responsabilité se superpose en quelque sorte et vient s'ajouter à celle des autres intervenants.

En ce qui concerne les caractéristiques techniques du bâtiment, en ce compris sa performance énergétique, on insistera en particulier sur la publicité que le promoteur diffuse dans le public par voie d'annonces, affiches, etc afin de vanter le projet immobilier.

Présenter un immeuble comme étant « passif » ou « basse énergie », engage la responsabilité du promoteur par rapport aux promesses qu'il a ainsi formulées.

La jurisprudence se montre très attentive à cette obligation. La publicité entre ainsi dans le champ contractuel pour définir les obligations du promoteur.

## 2. Devoir de réaction : le principe de contrôle réciproque des fautes

L'entrepreneur n'est en principe pas responsable de l'adéquation de l'ouvrage tel qu'il a été réalisé par rapport à l'objectif final poursuivi par le maître de l'ouvrage.

Il ne peut cependant totalement s'en désintéresser.

Le devoir de réaction s'apprécie par rapport au degré de compétence, à la teneur de la mission de l'entrepreneur et selon les capacités et les possibilités qu'il a d'apercevoir le vice ou le manquement à l'encontre duquel il doit réagir.

Est spécialiste tout entrepreneur qui limite son activité à tel genre de travaux nécessitant la mise en œuvre de techniques particulières.

Lorsque l'entrepreneur s'engage sur une tâche d'une technicité particulière, dont il maîtrise seul la haute technicité (possibilité de détention d'un brevet), et que cette technicité dépasse les limites de la compétence de l'architecte, la responsabilité exclusive de l'entrepreneur sera retenue.

Un entrepreneur qui s'engage à construire une maison d'habitation est donc sensé savoir que sa nouvelle construction est soumise à obtention d'un permis d'urbanisme, et que celui-ci impose des résultats en matière de performance énergétique.

S'il est manifeste que le bâtiment conçu ne pourra atteindre les performances imposées, l'entrepreneur sera tenu de réagir et d'informer le M.O. de ses craintes, voir d'émettre de strictes réserves ou, dans les cas extrêmes, refuse l'exécution du contrat.

En plus de l'accomplissement de leurs missions respectives, architectes et entrepreneurs sont suffisamment capables et compétents pour se corriger mutuellement et éviter les fautes que chacun pourrait commettre.

Quoique leurs obligations résultent de contrats distincts, les liant au maître de l'ouvrage, et que leurs responsabilités sont différentes, chaque intervenant ne peut se désintéresser de ce que font les autres.

L'entrepreneur lui-même n'est pas un exécutant servile, il a un devoir d'intelligence.

Il doit donc résister aux conceptions trop dangereuses et dénoncer les erreurs ou manquements conceptuels (*Bruxelles, 3 juin 1992, E.D. 98, p. 47*).

Le contrôle réciproque des fautes est une illustration du principe que la construction est une affaire d'équipe et de pluridisciplinarité.

### 3. L'exécution conforme : le choix des matériaux

Dans la mise en œuvre, l'entrepreneur maîtrise son intervention et conçoit lui-même le mode d'exécution le plus approprié.

En principe, le choix des matériaux revient à l'entrepreneur, dans le cadre de sa mission d'exécution du projet et du programme définis par l'architecte.

Pour y parvenir, il devra lui-même penser (concevoir) les moyens à mettre en œuvre.

A ce titre, on peut distinguer la conception du projet proprement dite qui est l'apanage de l'architecte et une conception de l'exécution qui revient à l'entrepreneur.

Lorsque le cahier des charges ne décrit pas les matériaux à mettre en œuvre mais se limite à définir les performances à atteindre pour la construction à ériger, le choix des matériaux ressort à l'entrepreneur, de manière à satisfaire et atteindre la performance souhaitée. L'entrepreneur supporte ainsi une partie de la mission de conception relative à la performance énergétique du bâtiment.

Il veillera à avertir préalablement l'architecte de ses choix, ainsi que le responsable PEB lorsqu'il s'agit d'éléments de nature à influencer la performance énergétique.

La jurisprudence et la doctrine ont mis en exergue depuis fort longtemps que l'entrepreneur ne pouvait être considéré comme un exécutant servile et aveugle, surtout lorsque le cahier des charges définit des performances, laissant à l'entrepreneur l'initiative de déterminer les conditions de mise en œuvre et notamment le choix des matériaux.

Il est débiteur d'un devoir d'intelligence qui lui fait prendre une part active à la conception architecturale, *a fortiori* lorsqu'il s'agit d'un spécialiste, dans la sphère de sa spécialité.

Jugé que l'entrepreneur ne peut accepter la pose d'un matériau (en l'occurrence des pierres de terrasse gélives) qu'après s'être renseigné sur ses particularités et avoir émis des réserves en obtenant une décharge de responsabilité, particulièrement lorsque le maître d'ouvrage n'est pas assisté d'un architecte.

L'entrepreneur qui a été associé à la conception de l'ouvrage en procédant au choix des matériaux de remblayage, engage sa responsabilité décennale si ces matériaux se révèlent inadéquats en raison d'un vice intrinsèque caché. En tant que professionnel du secteur concerné, il ne peut pas invoquer l'ignorance invincible vu la gravité des vices.

Ainsi, la responsabilité de l'entrepreneur pourra être appelée de diverses façons à l'occasion d'un vice de matériaux : cette responsabilité sera principalement engagée en cas de défauts de mise en œuvre, mais également lorsque l'entrepreneur n'a pas réagi face à une conception erronée ou n'a pas pris la peine, notamment lors de la commande du matériau, de s'entourer de tous les renseignements et informations techniques utiles. On se réfère à la théorie du contrôle réciproque des fautes.

#### **4. Obligation d'exécution conforme : vérifications des résultats lors de la réception**

Les normes PEB constituent des résultats à atteindre.

La haute isolation est à cet égard un élément essentiel et déterminant dans la performance énergétique. L'obligation de l'entrepreneur relève donc d'une obligation de résultat : en cas de vices du bâtiment et si les coefficients annoncés en début de contrat ne sont pas atteints, l'entrepreneur verra sa responsabilité engagée, sous réserve pour celui-ci de faire la preuve de ce que le préjudice s'est déclaré sans sa faute, en raison d'un cas de force majeure.

Divers tests permettront au maître d'ouvrage de vérifier si les résultats sont atteints : le « blowerdoor test » démontrera un défaut d'étanchéité à l'air, des thermographies pourront mettre en exergue des défauts d'isolation ...

Les choix de ces tests reviennent au M.O. sur le conseil de l'architecte.

Notons cependant qu'il sera grandement utile pour tous les intervenants du chantier que soient exécutés divers tests en cours de chantier.

Les appareillages deviennent en effet de moins en moins onéreux, et des tests intermédiaires effectués aux moments clés éviteront à l'entrepreneur de devoir exécuter en fin de chantier des travaux de réparation fortement onéreux impliquant d'importantes démolitions et reconstruction.

Il pourrait donc être utile, prudent et de bon conseil de prévoir dès le soumissionnement que des tests seront exécutés en cours de chantier, et préciser qui en supportera le coût financier.

## **5. Le dommage et sa réparation**

Le principe est la réparation intégrale du dommage : le non respect des exigences PEB peut entraîner des conséquences fort lourdes et qui dépassent largement le cadre strict de la performance énergétique.

Il y va notamment des effets que ces infractions peuvent avoir sur la validité du permis d'urbanisme.

Par ailleurs, et pour rappel, toute faute n'engage pas nécessairement un dommage et inversement il peut exister des dommages sans faute.

En ce qui concerne le lien causal, il conviendra de vérifier l'imputabilité en tenant compte de l'intervention des autres participants à la PEB (le responsable PEB certes, mais également les spécialistes qui interviennent en la matière, fabricants, fournisseurs, entrepreneurs et également le maître de l'ouvrage et l'utilisateur.

Il faudra vérifier la qualité des équipements, leur utilisation, leur éventuelle transformation, les changements d'affectation, etc.... toutes causes qui peuvent entraîner un déséquilibre de la performance énergétique.

Enfin, il conviendra d'examiner si une immixtion du maître de l'ouvrage n'est pas de nature à constituer une cause exonératoire de responsabilité.

D'autre part, on sait que le succès de la PEB et les résultats escomptés dépendent pour une part importante de l'usage du bien et de ses équipements, sans perdre de vue les habitudes de vie de l'occupant.

Des prescriptions et mode d'emploi particulièrement détaillés et complets devront être remis lors de la réception.

En cas d'infraction à ces prescriptions, le maître de l'ouvrage ou l'utilisateur pourra engager sa responsabilité à la décharge des professionnels.

Certaines clauses du contrat d'entreprise pourraient également définir le dommage réparable et il sera très prudent d'insérer dans les contrats des clauses qui précisent les obligations du maître de l'ouvrage et des utilisateurs pour respecter les exigences de la PEB.

En ce qui concerne la possibilité d'assurer les conséquences dommageable de ses fautes, notons qu'il est impossible d'assurer les risques d'amendes administratives, qui s'assimilent à des peines de droit pénal.

Cependant les conséquences de non obtention du résultat PEB sont de nature civile pour le maître de l'ouvrage, notamment la perte énergétique, l'obligation de refaire des travaux (cf. article 561 du CWATUPE et l'Arrêté du 17 avril 2008), les incidences sur la validité du permis, etc... Ces conséquences, de nature civile, sont assurables.

## V. LES RESPONSABILITES EN CAS DE PONTS THERMIQUES

### 1. Les ponts thermiques : définition et normes

Un pont thermique est habituellement défini comme étant un défaut dans la conception et/ou dans la réalisation de l'enveloppe isolante, caractérisés par une rupture locale de son caractère isolant, qui engendre en cet endroit des transmissions thermiques particulièrement importantes, ce qui se traduit par des températures de surface plus basses que sur le reste de la paroi.

Il y a donc perte de chaleur et création d'une zone de condensation anormale, qui peut être source de moisissures et champignons. Ceux-ci seront donc de nature à empêcher l'habitabilité normale du bâtiment et/ou, dans les cas les plus graves, porter atteinte à la solidité ou la stabilité de l'édifice.

Le domaine des ponts thermiques a fait l'objet de la rédaction de plusieurs normes. Citons-en quelques-unes :

- La norme NBN EN 62-002 (2008) qui détermine la méthodologie de calcul des ponts thermiques ;
- La norme NBN ISO 14683 (2007) qui traite des méthodes simplifiées pour la détermination des flux de chaleur à travers les ponts thermiques linéaires qui se produisent aux jonctions de parois de bâtiments. Elle ne concerne pas les ponts thermiques aux menuiseries de fenêtres, de portes ou de murs rideaux.
- La norme NBN EN ISO 10211 (2007) qui permet d'évaluer la déperdition thermique globale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment dans le but d'évaluer le risque de condensation superficielle.
- La norme NIT153 publiée par le CSTC en 1984 relative à la condensation liée aux différences de température des surfaces.

En principe, le respect des normes n'est obligatoire que lorsque les documents contractuels d'entreprise y font clairement référence.

Cependant, le respect des normes par les professionnels de la construction relève de la bonne application des règles de l'Art, lorsqu'elles sont l'expression des règles de l'art fondamentales que tout bon professionnel, de la même catégorie et placé dans les mêmes circonstances ne peut omettre de respecter. Tel est le cas des normes relatives à l'isolation des bâtiments.

Une conception ou une exécution qui ne respecte pas ces normes sera donc présumée fautive.

## 2. les nœuds constructifs

Les nœuds constructifs sont donc les endroits de jonction problématiques des constructions, qui sont sources potentielles de transmissions thermiques et déperdition de chaleur.

Les nouvelles réglementations PEB ne traitent donc pas directement les problèmes des ponts thermiques.

Il est uniquement imposé de prendre en considération, dès la conception, les différents nœuds constructifs, selon trois types de calculs différents, dont tous ne font en réalité qu'influencer le résultat final global pour l'entièreté du bâtiment.

La méthode de calcul du « supplément forfaitaire » permet d'ailleurs de n'analyser aucun des nœuds constructifs, sous la condition de comptabiliser 10 points supplémentaires au niveau K final.

Il est donc possible qu'un bâtiment atteigne les normes PEB relatives aux nœuds constructifs et présente malgré tout un pont thermique à certaines jonctions.

Les nouvelles réglementations sont cependant de nature à rendre aisément visible et identifiable tout « nœud constructif » problématique et devrait amener l'architecte à anticiper toute difficulté d'exécution par une conception adéquate.

Ceci devrait donc limiter les risques, mais est de nature à inciter l'entrepreneur à être particulièrement prudent lorsqu'il lui est demandé de mettre en œuvre des travaux qui semblent diverger fortement des règles de l'Art.

L'entrepreneur devra réagir, informer le M.O., l'architecte et le responsable PEB de ses craintes quant au résultat des travaux qui lui sont demandés et veiller à ce que toutes ses réserves soient consignées aux P.V. et documents de chantier.

Notons que les ponts thermiques peuvent cependant se manifester à des endroits qui ne sont pas considérés comme des nœuds constructifs au sens des réglementations PEB, par exemple une mauvaise jonction entre deux matériaux d'isolation propre à une seule paroi, ...

### 3. vice de conception vs défaut d'exécution

La prise en considération des « nœuds constructifs » relève donc en priorité de la mission de conception de l'architecte et de l'ingénieur.

La mise en œuvre des plans conçus par les architectes et ingénieurs afin d'obtenir des nœuds « PEB conforme » nécessitera une qualité d'exécution irréprochable.

L'entrepreneur devra donc bien s'assurer avant d'exécuter le travail qu'il a bien compris ce qui lui est demandé sur le plan et qu'il dispose du savoir-faire correspondant. En cas de plans peu clairs, ou incomplets, l'entrepreneur devra faire une réserve et solliciter de l'architecte qu'il rédige des plans de détails. A défaut, il pourra être responsable d'un manquement à son devoir de conseil et de réaction, en application du principe de contrôle réciproque des fautes.

Les ponts thermiques peuvent donc engager tant la responsabilité des concepteurs que celle des constructeurs, selon qu'ils ont été causé par une faute de conception ou un défaut de mise en œuvre.

Bien souvent, les responsabilités seront partagés, en raison d'une faute de contrôle de l'architecte et un défaut de réaction de l'entrepreneur face à une conception déficiente qu'il aurait du déceler et dénoncer.

Il a ainsi été jugé qu'il appartient à l'entrepreneur de réaliser le travail conformément aux règles de l'art en formulant remarques et réserves qui s'imposent s'il ne refusait pas d'exécuter l'ouvrage conçu par l'architecte qu'il estimait insuffisamment compétent dans le domaine (*Bruxelles*, 13 septembre 2007, *R.J.I.*, 2007, p. 299.)

Les nœuds constructifs étant des éléments susceptibles d'influencer la performance énergétique du bâtiment, et donc les résultats à atteindre, l'entrepreneur devra être grandement attentif aux détails d'exécution qui lui sont fournis.

Si ceux-ci ne sont pas à suffisance établis par les plans de l'architecte, l'entrepreneur devra solliciter des plans de détail.

Si ceux-ci ne lui sont pas fournis, il devra émettre des réserves et s'assurer que son exécution respecte les normes et règles de l'art.

Si les plans de l'architecte comportent des vices de conception, l'entrepreneur n'en sera pas responsable, sauf à démontrer qu'ils étaient tellement manifestes que les compétences normales de tout entrepreneur normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances auraient nécessairement du amener celui-ci à le déceler.



Les nœuds constructifs étant de détails complexes d'exécution, ils impliquent que l'architecte soit particulièrement attentif à exécuter un contrôle effectif et efficace en cours de chantier.

Rappelons cependant que contrôle n'est pas surveillance et que l'architecte n'a pas de pouvoir de coercition sur l'entrepreneur : il ne peut que dénoncer les carences de celui-ci dans les procès-verbaux de chantier et décrire les travaux à mettre en œuvre.

L'intensité du contrôle est d'autant plus importante que les travaux d'isolation des nœuds constructifs seront ensuite rendus invisibles.

L'entrepreneur veillera donc à informer clairement l'architecte de l'évolution de son chantier, et à ce que les P.V. indiquent textuellement que celui-ci a été informé de l'exécution des détails d'isolation et que ceux-ci sont visibles jusqu'à exécution des autres postes du chantier.

Attention : en cas de construction par lots séparés, il est indispensable que le cahier des charges indique un partage précis des différentes tâches de chacun dans la réalisation des liaisons entre différents lots.

Ex : qui est chargé d'exécuter la liaison entre toiture et façades isolées ?

En application de leur devoir de réaction, les entrepreneurs doivent interpeller l'architecte avant l'exécution de leur travail si ce point n'est pas réglé par le cahier des charges ou émettre une réserve à ce sujet dès le soumissionnement.

#### **4. Et après réception ?**

Les ponts thermiques sont par nature des défauts qui, s'ils n'ont pas été décelés à la réception (par une thermographie, par exemple), ne pourront être constatés qu'après une période d'usage plus ou moins longue d'utilisation du bâtiment.

Selon que les ponts thermiques seront de nature à porter uniquement atteinte à une utilisation des lieux conforme à leur destination ou qu'ils seront de nature à porter atteinte à la solidité ou la stabilité du bâtiment ou d'une de ses parties maîtresses, les ponts thermiques engageront la responsabilité pour vices cachés ou la responsabilité décennale.

Les manifestations de ponts thermiques sont liés à différents éléments du bâtiment qui assurent sa performance énergétique et qui doivent manifestement être considérés comme des gros-ouvrages : isolation, barrières d'étanchéité à l'air, ventilation,...

L'éventuelle déficience ultérieure de ceux-ci pourrait-elle être de nature à engager la responsabilité décennale des constructeurs ?

La réponse doit être nuancée. Lorsque les défauts causent la perte d'une partie de l'édifice, il y a indubitablement responsabilité décennale : il a ainsi été jugé que l'absence d'écran anti-vapeur et d'aération nécessaire entraînant la décomposition des matériaux isolants et de la toiture sont des vices graves qui engagent la responsabilité décennale des constructeurs en cas de faute.

Mais dans la plupart des cas, les défauts n'engendreront pas de dégradations menaçantes. De jurisprudence majoritaire, la déficience complète d'un système chauffage n'est pas considérée comme mettant en péril la solidité d'un bâtiment. Si celui-ci n'est plus chauffé, il n'est tout simplement plus habitable, mais ne menacera pas pour autant de s'écrouler.

Il en sera donc de même pour la ventilation, l'isolation ou une barrière d'étanchéité à l'air.

Cependant, plusieurs décisions ont estimé que sont des vices graves, les défauts qui peuvent porter à terme atteinte à la solidité du gros-oeuvre par répercussion : une isolation et une étanchéité déficiente pourrait amener à créer des condensations généralisées qui, à terme, menaceront la solidité ou la stabilité des gros-ouvrages de l'immeuble.

Il faut cependant que cette dégradation ne soit pas causée par une négligence du M.O. qui tarderait à agir.

Il a ainsi été jugé que constituait un vice grave l'absence d'isolation entraînant humidité et moisissures menaçant la solidité du bâtiment.

De même, ont engagé responsabilité décennale des vices de conception à l'origine de phénomènes de condensations et manque d'aération susceptibles de porter atteinte à la solidité, à la stabilité ou à la conservation des parties maîtresses d'un bâtiment, fut-ce à long terme et de manière insidieuse.

S'il apparaît *in casu* que le bâtiment n'est pas en péril, il s'agira en ce cas d'un vice caché, pour lequel le M.O. est tenu d'agir en justice dans un délai « utile » à dater de son apparition. Rappelons que le contrat peut valablement limiter dans le temps la responsabilité des constructeurs pour vices cachés, voir de les en exonérer complètement.

## VI. CONCLUSIONS - A RETENIR

- « Nœud constructif » n'est pas pont thermique
- « Pont thermique » n'est pas nœud constructif
- Les nœuds constructifs constituent des endroits à hauts risques de déperdition de chaleur qui exigent des soins et détails particuliers tant de conception que d'exécution.
- L'architecte, l'ingénieur, le responsable PEB et l'entrepreneur devront, ensemble, être particulièrement attentif sur chantier lors de ces phases de travaux.
- En cas de construction par lots séparés, il faudra être particulièrement attentif à ce qu'une bonne coordination soit établie et que les travaux d'exécution des jonctions soient clairement identifiés dans les documents d'entreprise, que ce soit pour les intégrer au marché ou les en exclure.
- Le constructeur ne sera responsable d'un pont thermique que si :
  - L'entrepreneur a commis une faute (défaut de mise en œuvre, défaut de réaction, faute de conseil,...)
  - Et que cette faute a causé un dommage au MO (condensation, déperdition de chaleur, absence de certification PEB,...)
- Des clauses contractuelles peuvent valablement limiter la responsabilité de l'entrepreneur si elles sont clairement libellées