

La garantie de performance énergétique saisie par le juriste de terrain

Michel Huet, Avocat – Cabinet Michel Huet Avocats

Ma pratique est fondée sur la recherche appliquée d'un contrat avec le Ministre de la Culture animé par Franck Boutté, ingénieur et la sociologue Isabelle Chesneau ; sur les échanges avec les acteurs de l'immobilier au sein du Groupe performance énergétique porté par le Président Michel Zulberty et le Délégué Général Michel Jouvent ; sur mes pratiques diversifiées d'avocat spécialisé en immobilier et droit d'auteur.

Ma méthodologie développe la quête d'un langage commun entre les acteurs. Chaque acteur véhicule des idées et des mots fondés sur sa formation, sa discipline : un juriste donnera un sens particulier à la notion de performance énergétique inscrite dans les textes de loi, la jurisprudence et la doctrine ; un ingénieur n'intègrera la performance énergétique qu'au stade du contentieux.

Mon travail consiste à rechercher le lien entre les mots pour aboutir à une approche de la mobilité qui prendra le nom du droit mobilaire pour construire des actions solidaires et aboutir à un contrat de partenariat en phase avec une vision commune de l'opération.

Les quatre thèmes juridiques récurrents sont les responsabilités, les assurances, la propriété et le droit d'auteur.

Les questionnements dépassent les limites des responsabilités traditionnelles : pénales, civiles et commerciales, déontologiques. Elles sont aussi sociales et culturelles et privilégient les usages, c'est-à-dire le droit des gens (*jus gentium*). Ces questionnements concernent aussi les assurances. Il ne s'agit plus seulement de savoir si la performance énergétique est soumise à la garantie décennale couverte par une assurance responsabilité civile professionnelle, ou une police tout risque chantier ou une police dommage ouvrage. Il convient d'inciter les assureurs à proposer une police globale dont le coût ne soit pas exorbitant. Le rôle de l'avocat dans ces démarches est essentiel.

La question centrale est celle de la propriété de la GPE, qui devient appropriation individuelle ou collective de cette garantie.

Le droit d'auteur n'apparaît pas évident aux yeux des acteurs de la performance énergétique. Pourtant, dès lors que les acteurs sont groupés contractuellement, la conception, la réalisation et la maintenance sont une œuvre commune. Le droit moral (droit au nom, droit au respect de l'œuvre) est formalisé par un projet collectif ou en collaboration. En outre, le recours à des algorithmes et à des plateformes de données astreint les acteurs à une grande vigilance. La question est celle du contrôle des sources qui peuvent être erronées.

L'avocat de terrain doit accompagner la Garantie de performance énergétique (GPE) mais aussi la Garantie de performance réalisée (GPR) en mesurant les risques de chacun et de tous. Le travail pédagogique, la formation professionnelle doivent accompagner les actes de l'avocat avec une vision à long terme permettant de modifier progressivement les comportements des acteurs.