

# Commission Construction / Immobilier

Travaux sur existants : évolutions jurisprudentielles

11 juin 2024



**Ersida Ago (Orano)**

**Intervenants: Raimundo Silva / Rémi Porte (DiotSiaci)**

**01**

NOTION D'OUVRAGE ET  
D'ÉQUIPEMENTS

---

**02**

EVOLUTIONS  
JURISPRUDENTIELLES  
POUR LES  
ÉQUIPEMENTS  
INSTALLÉS SUR UN  
EXISTANT

---

**03**

LE CHAMP DE  
L'ASSURANCE  
OBLIGATOIRE POUR LES  
TRAVAUX SUR UN  
EXISTANT

---

**04**

DE LA THÉORIE À LA  
PRATIQUE: QUELS  
IMPACTS IMMÉDIATS ?

---

# 01

---

## NOTION D'OUVRAGE ET D'ÉQUIPEMENTS

# Ouvrage et équipements

Article	Texte
1792 c. civ.	« <i>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.</i> »</td
1792-2 c. civ. Équipement indissociable	« <i>La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.</i> <i>Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.</i> »
1792-2 c. civ. Équipement dissociable	« <i>Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.</i> »
1792-7 c. civ. Équipement exclusivement professionnel	« <i>Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.</i> »

# Ouvrage et équipements

« *Vu les articles 1792 et 1792-7 du code civil ;*

*Attendu que, pour rejeter les demandes de la SHCN fondées sur la garantie décennale, l'arrêt retient que la conduite métallique fermée acheminant l'eau du canal de Nyer à la centrale hydro-électrique exploitée par la SHCN est un équipement qui a pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité par cet ouvrage à titre professionnel ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que la construction, sur plusieurs kilomètres, d'une conduite métallique fermée d'adduction d'eau à une centrale électrique constitue un ouvrage, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »*

Cass. 3e civ., 19 janv. 2017, n° [15-25.283](#)

# Ouvrage et équipements

« Vu les articles 1792 et 1792-7 du code civil :

8. Aux termes du premier de ces textes, 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.

9. Selon le second, ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

10. Pour faire application de l'article 1792-7 du code civil à l'installation de production électrique formant la toiture d'un bâtiment et rejeter, en conséquence, les demandes à l'encontre de l'assureur décennal du locateur d'ouvrage, l'arrêt retient que, si la mise en place d'une nouvelle couverture de l'immeuble composée de modules photovoltaïques fixés sur des bacs-aciers supportés par les pannes de la charpente participe de la réalisation de l'ouvrage global, dès lors que la nouvelle couverture supporte l'unité de production, les modules photovoltaïques constituent un élément d'équipement dont le vice n'a affecté que la production industrielle d'énergie, sans porter atteinte à la solidité et à la destination de l'ouvrage immobilier.

11. En statuant ainsi, après avoir constaté que les panneaux photovoltaïques participaient de la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble, en assurant une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

# Ouvrage et équipements

« *Les dispositions de l'article 1792-7 du code civil, aux termes desquelles : " Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage ", ne sont pas applicables à la garantie décennale à laquelle sont tenus les constructeurs au titre de marchés publics de travaux. »*

CE, 5 juin 2023, n° [461341](#)

# Ouvrage et équipements

**Pour les travaux sur existants**, selon la nature des travaux, le régime de responsabilité du constructeur après réception pour les dommages affectant les travaux constitutifs ou non d'ouvrages se présente donc sous l'alternative suivante :

- soit par leur ampleur, les travaux réalisés sur l'ouvrage existant constituent un ouvrage en lui-même soumis à la responsabilité décennale. Parmi les critères : travaux relatifs au clos, au couvert ou la structure de l'ouvrage ;
- soit la rénovation, de faible importance, ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 et les désordres pouvant l'affecter relèveront de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur.

*« Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'en raison de leur modeste importance, sans incorporation de matériaux nouveaux à l'ouvrage, les travaux, qui correspondaient à une réparation limitée dans l'attente de l'inéluctable réfection complète d'une toiture à la vétusté manifeste, ne constituaient pas un élément constitutif de l'ouvrage, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, qu'il convenait d'écartier l'application du régime de responsabilité institué par l'article 1792 du Code civil. »*

Cass. 3e civ., 28 févr. 2018, n° [17-13.478](#)

## 02

---

EVOLUTIONS  
JURISPRUDENTIELLES  
POUR LES  
ÉQUIPEMENTS  
INSTALLÉS SUR UN  
EXISTANT

# Jurisprudence classique (avant 2017)

Concernant les éléments d'équipement dissociables seulement adjoints à un ouvrage existant, il était admis que seule la responsabilité contractuelle de droit commun était mobilisable, sauf si, par leur ampleur, les travaux nécessaires à l'installation de l'équipement donnaient naissance à un ouvrage.

*« La garantie biennale de bon fonctionnement prévue à l'article 1792-3 du Code civil doit être retenue lorsque l'élément d'équipement dissociable a été installé lors de la construction d'un ouvrage, tandis que seule la responsabilité contractuelle de droit commun s'applique lorsqu'un tel équipement dissociable a été adjoint à un ouvrage déjà existant. »*

Cass. 3e civ., 10 déc. 2003, n° 02-12.215

# Jurisprudence classique (avant 2017)

	RCD	RC
L'installation d'une chaudière équipée d'un brûleur et une pompe à chaleur associée à une cuve de 20 m3 enterrée pour l'évaporation	X	
La climatisation de blocs opératoires d'une clinique ou celle d'un parc d'expositions	X	
La pose d'un chauffe-eau, d'un simple radiateur ou climatiseur		X
Carrelage non scellé au sol		X

## Juin 2017 : extension du champ de la responsabilité

*« Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. »*

Cass. 3e civ., 15 juin 2017, n° 16-19.640 (Pompe à chaleur air-eau)

Cet attendu de principe fut reproduit à plusieurs reprises :

- dysfonctionnements d'une pompe à chaleur (Cass. 3e civ., 25 janv. 2018, n° 16-10.050; Cass. 3e civ., 26 nov. 2020, n° 19-17.824)
- insert provoquant un incendie (Cass. 3e civ., 14 sept. 2017, n° 16-17.323 ; Cass. 3e civ., 26 oct. 2017, n° 16-18.120 ; Cass. 3e civ., 14 déc. 2017, nos 16-10.820 et 16-12.593; Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-11.741) ;
- poêle à bois chauffant insuffisamment une maison (Cass. 3e civ., 12 juill. 2018, n° 17-19.371).

## Octobre 2017 : extension du champ de l'assurance

« Mais attendu, d'une part, que les dispositions de l'article L. 243-1-1 II du code des assurances ne sont pas applicables à un élément d'équipement installé sur existant, d'autre part, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ; que la cour d'appel a relevé que la cheminée à foyer fermé avait été installée dans la maison de M. et Mme Y... et que l'incendie était la conséquence directe d'une absence de conformité de l'installation aux règles du cahier des clauses techniques portant sur les cheminées équipées d'un foyer fermé ; qu'il en résulte que, s'agissant d'un élément d'équipement installé sur existant, les dispositions de l'article L. 243-1-1 II précité n'étaient pas applicables et que les désordres affectant cet élément relevaient de la garantie décennale ; que, par ces motifs de pur droit, substitués à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié. »

Cass. 3e civ., 26 octobre 2017, n° 16-18.120

## Jurisprudence de 2017

La Cour de cassation considérait qu'un élément d'équipement :

- dissociable ou non de l'ouvrage
- installé au moment de la construction de l'ouvrage (ouvrage neuf) ou sur un ouvrage existant
- affecté d'un désordre rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination

permettait de mobiliser l'assurance décennale obligatoire des constructeurs pour réparer l'ensemble de l'ouvrage.

## Un cavalier législatif censuré

Dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), un article prévoyait de modifier le II de l'article L. 243-1-1 du Code des assurances :

*« II. – Les assurances obligatoires prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 ne sont pas applicables et ne garantissent pas les dommages aux existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »*

Le Conseil constitutionnel a invalidé cet article.

# Juillet 2022 : limitation à certains équipements

« Les désordres affectant un élément d'équipement adjoint à l'existant et rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs que lorsqu'ils trouvent leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner. Les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur. Dès lors, viole l'article 1792 du code civil, une cour d'appel qui répare des désordres affectant un carrelage et des cloisons adjoints à l'existant sur le fondement de la responsabilité décennale alors que ces éléments ne sont pas destinés à fonctionner. »

Cass. 3e Civ., 13 juillet 2022, n° 19-20.231:

Dans le même sens pour un enduit de façade imperméabilisant : Cass. 3e Civ., 3 fevr. 2020, n°19-10.249

# Mars 2024 : Retour à la distinction classique

« Vu les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil :

6. Aux termes du premier de ces textes, 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. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

7. Aux termes du deuxième, la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

8. Aux termes du troisième, les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

9. Alors qu'il était jugé antérieurement, en application de ces textes, que l'impropriété à destination de l'ouvrage, provoquée par les dysfonctionnements d'un élément d'équipement adjoint à la construction existante, ne relevait pas de la garantie décennale des constructeurs, la Cour de cassation juge, depuis l'année 2017, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (3e Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-19.640, Bull. 2017, III, n° 71 ; 3e Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323, Bull. 2017, III, n° 100).

10. Elle a, également, écarté l'application de l'article L. 243-1-1, II, du code des assurances, selon lequel les obligations d'assurance des constructeurs ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles, lorsque les désordres affectant l'élément d'équipement installé sur existant rendaient l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination (3e Civ., 26 octobre 2017, pourvoi n° 16-18.120, Bull. 2017, III, n° 119). »

# Mars 2024 : Retour à la distinction classique

« 11. Ce revirement de jurisprudence poursuivait, en premier lieu, un objectif de simplification en ne distinguant plus selon que l'élément d'équipement était d'origine ou seulement adjoint à l'existant, lorsque les dommages l'affectant rendaient l'ouvrage en lui-même impropre à sa destination.

12. Il visait, en second lieu, à assurer une meilleure protection des maîtres de l'ouvrage, réalisant plus fréquemment des travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat existant.

13. Ces objectifs n'ont, toutefois, pas été atteints.

14. D'une part, la Cour de cassation a été conduite à préciser la portée de ces règles. Ainsi, il a été jugé que les désordres affectant un élément d'équipement adjoint à l'existant et rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne relevaient de la responsabilité décennale des constructeurs que lorsqu'ils trouvaient leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner (3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 19-20.231, publié).

15. La distinction ainsi établie a abouti à multiplier les qualifications attachées aux éléments d'équipement et les régimes de responsabilité qui leur sont applicables, au risque d'exclure des garanties légales du constructeur les dommages causés par les éléments d'équipement d'origine.

16. D'autre part, il ressort des consultations entreprises auprès de plusieurs acteurs du secteur (France assureurs, Fédération nationale des travaux publics, Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, Fédération française du bâtiment, Institut national de la consommation) que les installateurs d'éléments d'équipement susceptibles de relever de la garantie décennale ne souscrivent pas plus qu'auparavant à l'assurance obligatoire des constructeurs.

17. La jurisprudence initiée en 2017 ne s'est donc pas traduite par une protection accrue des maîtres de l'ouvrage ou une meilleure indemnisation que celle dont ils pouvaient déjà bénéficier au titre d'autres garanties d'assurance.

18. C'est pourquoi il apparaît nécessaire de renoncer à cette jurisprudence et de juger que, si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs.

19. La jurisprudence nouvelle s'applique à l'instance en cours, dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge. »

# Mars 2024 : Retour à la distinction classique

Résumé:

*« Si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs. »*

Cass. 3e Civ., 21 mars 2024, n° 22-18.694

# Mars 2024 : Retour à la distinction classique

## Lettre de la troisième chambre civile de mars 2024

- **Eléments d'équipement d'origine**

- Si l'élément d'équipement, dissociable ou indissociable, a été installé lors de la construction, les désordres l'affectant relèvent de la garantie décennale s'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou portent atteinte à la solidité de celui-ci. (article 1792 du code civil)
- Si l'élément d'équipement indissociable a été installé dès l'origine, les désordres l'affectant, s'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage dans son entier, peuvent relever de la garantie décennale dès lors qu'ils portent atteinte à la solidité de cet élément d'équipement. (article 1792-2 du code civil)
- Si l'élément d'équipement d'origine est dissociable de l'ouvrage, les désordres l'affectant, s'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage dans son entier, sont susceptibles de relever de la garantie de bon fonctionnement. (article 1792-3 du code civil)

- **Eléments d'équipement installés sur l'ouvrage existant**

- Si l'élément d'équipement installé en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage est constitutif en lui-même d'un ouvrage, son impropriété à destination ou l'atteinte à sa solidité relève de la garantie décennale. (article 1792 du code civil)
- Si l'élément d'équipement installé en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constitue pas en lui-même un ouvrage, il ne relève ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun.

« *La jurisprudence nouvelle s'applique aux instances pendantes devant les juridictions du fond dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge* ».

## 03

---

LE CHAMP DE  
L'ASSURANCE  
OBLIGATOIRE POUR  
LES TRAVAUX SUR  
UN EXISTANT

# Ordonnance de 2005

L'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 mis fin à la jurisprudence Chirinian en introduisant le § II de l'article L.243-1-1 du code des assurances :

*« II. Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »*

Cet article vise les garanties RCD et DO pour les ouvrages soumis pour des personnes non exonérées de l'obligation d'assurance.

En contrepartie, une convention des dommages aux existants avait été signée pour proposer des garanties facultatives en DO.

# Clauses types

La clause « Nature de la garantie » des clauses types reprend cette notion :

RCD (Annexe I, art. A243-1) & CCRD (Annexe III, art A243-1)

« *Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué ainsi que des ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent code [...]* »

DO (Annexe II, art A243-1)

« *Le contrat a pour objet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage réalisé ainsi qu'aux ouvrages existants, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles, au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent code.* »

# Peu de jurisprudence

Un arrêt 2017 avait appliqué de façon extensive la notion d'existant incorporé en retenant simplement la notion de « liaison physique » entre l'ouvrage construit (murs) et l'ouvrage existant (une Maison) :

*« Mais attendu qu'ayant relevé qu'en raison du coulage du béton contre le mur en pierre présentant de fortes aspérités, il existait une liaison physique entre la ceinture en béton armée réalisée par M. X... autour de la maison et la totalité des murs extérieurs de la villa, à tel point que l'expert évoquait un « monolithisme », et que cette ceinture était impliquée dans l'aggravation des fissures existantes et l'apparition de nouvelles fissures, la cour d'appel a pu en déduire qu'il y avait lieu de faire application de la garantie obligatoire à tous les préjudices matériels, conformément à l'exception prévue à l'alinéa 3 de l'article L. 243-1-1 du code des assurances qui vise les ouvrages existants, lesquels, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »*

Cass. 3e civ., 14 septembre 2017, n° 16-23.020, Inédit.

# Peu de jurisprudence

Dans le cadre de l'aménagement de combles d'une maison avec modification de la charpente et création d'un plancher dans une maison, la Cour de cassation avait considéré que l'ouvrage existant ne s'était pas trouvé totalement incorporé à l'ouvrage neuf et ne lui était pas devenu techniquement indivisible :

*« 4. Après avoir rappelé les dispositions de l'article L. 243-1-1 II du code des assurances, la cour d'appel a exactement retenu que les dommages causés par répercussion à l'ouvrage existant ne relevaient de l'obligation d'assurance que si cet ouvrage était totalement incorporé à l'ouvrage neuf et en devenait techniquement indivisible.*

*5. Elle a relevé que la modification de la charpente avait consisté à rigidifier le triangle supérieur des fermettes par la suppression des contre-fiches et l'ajout à chacune d'elles des renforts d'arbalétriers et des entraits et la mise en place de jambettes et d'une sorte d'entrait retroussé.*

*6. Elle a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que l'ouvrage existant ne s'était pas trouvé totalement incorporé à l'ouvrage neuf et ne lui était pas devenu techniquement indivisible, de sorte que la société Axa ne devait sa garantie que pour les travaux de reprise des désordres atteignant l'ouvrage neuf réalisé par son assuré. »*

Cass. 3e civ., 25 juin 2020, n° 19-15.153, Inédit.

# Peu de jurisprudence

Pour des travaux de ravalement d'un immeuble existant, la Cour de cassation a pu considérer qu'un enduit de façade n'est pas techniquement indivisible de l'ouvrage existant sur lequel il est posé et que dès lors les désordres d'infiltration causés à un appartement ne relèvent pas de la garantie obligatoire :

« *Vu l'article L. 243-1-1 du code des assurances :*

*10. Selon le II de ce texte, les obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 du code des assurances ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.*

*11. Pour condamner la société Aréas, solidairement avec l'entreprise, à payer une somme à Mme [U] au titre de la réfection de son appartement et à garantir l'entreprise de cette condamnation, l'arrêt retient que la garantie de l'assureur en responsabilité décennale est étendue aux existants qui ne constituent pas les ouvrages à la réalisation desquels l'entrepreneur a contribué et qui en sont indissociables, comme en l'espèce la face intérieure des murs périphériques d'un immeuble.*

*12. En statuant ainsi, alors qu'un enduit de façade n'est pas techniquement indivisible de l'ouvrage existant sur lequel il est posé, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »*

Cass. 3e civ., 16 février 2022, n° 20-20.988, Inédit.

# 30 mai 2024, le 1er arrêt publié

« Vu l'article L. 243-1-1, II, du code des assurances :

7. Selon ce texte, les obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 du code des assurances ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

8. Il en résulte que l'assurance obligatoire ne garantit les dommages à l'ouvrage existant provoqués par la construction d'un ouvrage neuf que dans le cas d'une indivisibilité technique des deux ouvrages et si celle-ci procède de l'incorporation totale de l'existant dans le neuf.

9. Les deux conditions sont, ainsi, cumulatives et les dommages subis par l'ouvrage existant ne sont pas garantis lorsque c'est l'ouvrage neuf qui vient s'y incorporer.

10. Pour condamner la société Axa à indemniser M. [E] [U] et [Z] [U] des dommages affectant tant les ouvrages neufs qu'anciens, l'arrêt relève que, selon l'expert judiciaire, la solidité de la charpente préexistante aux travaux de la société Delarue couverture est gravement affectée en raison d'une résistance insuffisante ne lui permettant pas de supporter la différence de charge provenant des nouvelles tuiles.

11. Il retient qu'il est constant que la société Delarue couverture a réalisé un ouvrage et que les désordres affectant la toiture portent atteinte à sa solidité et rendent l'immeuble impropre à sa destination, sans que leur cause réside dans la charpente préexistante.

12. Il ajoute que la couverture installée sur la charpente forme avec elle un tout indivisible pour constituer la toiture, de sorte que la garantie décennale doit s'appliquer, sans que puissent être opposées les dispositions de l'article L. 243-1-1, II, du code des assurances.

13. En se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi l'ouvrage existant s'incorporait totalement dans l'ouvrage neuf, ni en quoi ils étaient techniquement indivisibles, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

# 30 mai 2024, le 1er arrêt publié

Article L.243-1-1, II du code des assurances	Résumé de l'arrêt du 30 mai 2024
<p>« Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »</p>	<p>« Il résulte de l'article L. 243-1-1, II, du code des assurances que l'assurance obligatoire ne garantit les dommages à l'ouvrage existant provoqués par la construction d'un ouvrage neuf que dans le cas d'une indivisibilité technique des deux ouvrages et si celle-ci procède de l'incorporation totale de l'existant dans le neuf. Les deux conditions sont, ainsi, cumulatives et les dommages subis par l'ouvrage existant ne sont pas garantis lorsque c'est l'ouvrage neuf qui vient s'y incorporer. »</p>

Il faut considérer comme relevant des garanties obligatoires les existants répondant aux deux critères cumulatifs de l'article L.243-1-1 :

1. l'ouvrage neuf et existant sont techniquement indivisibles ;
2. l'ouvrage existant s'incorpore dans l'ouvrage neuf (non l'inverse).

A contrario, les dommages subis par l'ouvrage existant ne sont pas garantis lorsque c'est l'ouvrage neuf qui vient s'y incorporer.

## 04

---

DE LA THÉORIE À LA  
PRATIQUE: QUELS  
IMPACTS  
IMMÉDIATS ?

# Quels impacts immédiats ?

**Disparition de l'obligation d'assurance pour les éléments d'équipement adjoints à un ouvrage existant => RC contractuelle de droit commun => Impacts en matière de souscription**

*« Si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs. »*

**Jurisprudence applicable aux instances en cours :** « la jurisprudence nouvelle s'applique à l'instance en cours, dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge » => **Impacts sur la charge sinistres**

**Points de vigilance en prévision des prochains renouvellements :** exposition aux risques, assiette de prime, exclusions...

*Merci  
de votre  
participation*