

Les éléments d'équipement inertes

Lors de son intervention du 18 juin 2014, précédant notre assemblée générale, **François Ausseur** nous a fait part de l'évolution de la garantie des éléments d'équipement dissociables "inertes" ou au contraire, destinés à fonctionner.

La diffusion récente d'une circulaire de la CRAC nécessite une synthèse sur ce sujet.

Selon un arrêt rendu par la Cour de cassation le 11 septembre 2013, la garantie de deux ans prévue par l'article 1792-3 du Code civil, en matière de construction, dite garantie de bon fonctionnement, ne concerne que les éléments d'équipement dissociables destinés à fonctionner (Civ. 3ème, 11 septembre 2013, n° 12-19483).

Nous avons l'habitude de considérer que relevaient de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables inertes (revêtements muraux, revêtements de sols, etc...), lorsque les dommages ne sont pas suffisamment graves pour rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

A l'inverse, dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 13 février 2013 (Civ. 3ème, 13 février 2012, n° 12-12016), la Haute juridiction avait déjà refusé de considérer qu'un carrelage pouvait relever de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables.

Dan l'arrêt rendu le 11 septembre 2013, la Cour de cassation se montre plus précise. Elle refuse en effet de considérer qu'un carrelage puisse relever de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables, en notant que celui-ci n'est pas destiné à "fonctionner".

En l'absence de dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, c'est-à-dire de dommages de nature décennale, le régime de responsabilité applicable ne peut être que celui de la responsabilité civile contractuelle de droit commun.

Deux conséquences en matière de responsabilité :

Seuls les dommages affectant des éléments d'équipement dissociables destinés à "fonctionner", sont désormais susceptibles d'engager la responsabilité des constructeurs et des promoteurs sur le fondement de l'article 1792-3 C Civ. (garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage).

Ce sont désormais tous les éléments inertes, faux plafonds, faux planchers, cloisons, carrelages, et plus seulement les peintures, les moquettes et les revêtements muraux qui sont exclus de la garantie de bon fonctionnement établie à l'article 1792-3 du Code civil.

Les dommages affectant les éléments inertes ainsi exclus relèvent désormais de la RC contractuelle de droit commun, **sauf s'ils compromettent aussi la destination de l'ouvrage, auquel cas la RC décennale serait nécessairement engagée.**

Conséquences en matière d'assurance :

Même si les lots en question demeurent inclus dans les assiettes de prime, les dommages sur ces éléments inertes ne seront plus pris en charge au titre des polices DO et RC décennale des constructeurs, sauf s'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Par la circulaire N° 4.2014 diffusée le 29/09/2014, la CRAC a décidé de prendre acte de cette jurisprudence.

Cela veut dire que les assureurs RCD seront en droit de ne plus accepter les recours d'un assureur DO qui aurait accepté de garantir sur le fondement de la GBF un dommage affectant un élément d'équipement dissociable inerte. Il convient donc que les rapports préliminaires donnent toutes les précisions techniques et de fait sur les points suivants :

- Le dommage compromet-il la solidité d'un élément constitutif ou indissociable de l'ouvrage?
- A défaut, le dommage (quel qu'en soit le siège) est-il suffisamment grave pour rendre l'ouvrage impropre à sa destination?
- Sinon, le dommage affecte-t-il le bon fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable non inerte (c'est-à-dire reconnu par la jurisprudence comme susceptible de fonctionner)?

Le nombre de contestations sera inévitablement amené à augmenter, d'une part sur le critère de l'impropriété à destination donnant plus souvent lieu à des refus de garantie des assureurs, mais également sur la question de savoir si certains équipements sont inertes ou non.

Plus que jamais la précision des rapports et la qualité de leur rédaction feront appel à la compétence et à la capacité de raisonnement des experts.