

QU'EST-CE QU'UN ELEMENT D'EQUIPEMENT ?

Dans le domaine de la construction, l'**ouvrage** est une notion qui comprend toutes les phases de construction permettant d'assurer **le clos et le couvert** : la viabilité du terrain, le **gros œuvre** servant de fondation, les murs porteurs au-dessus du niveau du sol, les murs et menuiseries extérieures, la toiture et l'étanchéité. On parle ainsi des éléments de structure de l'immeuble.

Ensuite viennent **les éléments d'équipement** qui concernent les travaux de **second œuvre**, c'est-à-dire ceux qui équipent l'ouvrage pour le rendre fonctionnel et utilisable : électricité, plâtrerie, carrelage, chauffage,...

QU'EST-CE QU'UN ELEMENT D'EQUIPEMENT DISSOCIABLE OU INDISSOCIABLE ?

L'élément d'équipement est considéré comme **indissociable** lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou l'enlèvement de matière de cet ouvrage. Les éléments d'équipement sont ainsi intégrés dans le corps de l'ouvrage principal, telle est la raison pour laquelle on dit qu'ils sont indissociables. Il s'agit d'un élément **accessoire** qui va être incorporé dans l'ouvrage principal de **structure** à tel point qu'il ne peut plus en être désolidarisé. L'élément d'équipement est donc devenu un élément à part entière de l'ouvrage. Les travaux de VRD qui ont pour but de viabiliser le terrain de la future construction sont ainsi considérés comme les accessoires de la construction principale.

À l'inverse, l'élément d'équipement est qualifié de **dissociable** lorsqu'il sera possible de le séparer de la structure du bâtiment sans endommager celui-ci.

La distinction est importante dans la mesure où elle n'entraînera pas l'application des mêmes règles juridiques et notamment le principe de la responsabilité décennale.

LE SORT DES ELEMENTS D'EQUIPEMENT A USAGE PROFESSIONNEL

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement de l'ouvrage les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Ainsi, lorsqu'un désordre sera imputé à la défaillance d'un élément d'équipement à usage exclusivement professionnel, les règles juridiques de la responsabilité décennale ou biennale ne seront pas applicables et seules les règles de responsabilité classiques pourront être mises en jeu.

L'INTERET DE LA DISTINCTION ENTRE LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT INERTES OU QUI FONCTIONNENT

Les tribunaux font une distinction entre les éléments d'équipement qui sont inertes et ceux qui fonctionnent pour en conclure que seuls ces derniers, c'est-à-dire ceux qui sont dotés d'un **dynamisme propre**, relèveront des règles de la **responsabilité décennale** ou de **bon fonctionnement**.

En revanche, les **éléments d'équipement inertes** se verront appliquer les règles de **responsabilité classiques** et non pas des régimes spéciaux pourtant plus avantageux.

Ainsi été qualifié d'inerte, et ne constituant donc pas un élément d'équipement, **l'enduit de façade** sans fonction d'étanchéité.

QUEL EST L'INTERET DE LA QUALIFICATION DES TRAVAUX EN OUVRAGE DE CONSTRUCTION ?

L'enjeu de la qualification d'élément d'équipement et de déterminer les règles juridiques applicables et la couverture des frais de réparation par **l'assureur du constructeur**.

Relèvent ainsi des règles de la responsabilité décennale ou de la responsabilité de bon fonctionnement les désordres consécutifs à la construction d'un élément d'équipement indissociable, ou d'un élément dissociable qui fonctionne ou d'un élément d'équipement d'origine ou installés sur **existant**, qui rend l'ouvrage de son ensemble **impropre à sa destination**.

Comme la loi oblige le constructeur à souscrire une assurance décennale, le montant de l'indemnité pour faire les travaux sera pris en charge par l'assureur. La victime aura donc plus de chance d'obtenir le paiement d'une indemnité pour réparer son préjudice.

A l'inverse, pour les autres désordres, le plaignant devra recourir aux règles de responsabilité classiques qui sont plus contraignantes et dont le montant des travaux de reprise ne sera généralement pas couvert par l'assureur du constructeur fautif.

Vous rencontrez une problématique ou un litige en lien avec une construction, nous sommes à vos côtés pour vous assister, vous conseiller et vous défendre au plus près de vos intérêts.

www.avocats-maateis.fr

Tél. : 05.56.44.23.50