

La qualification d'ouvrage : la porte étroite qui conditionne l'éligibilité à la RC décennale et donc par ricochet à l'assurance construction obligatoire...

Pascal DESSUET

Professeur à l'Institut de la construction et de l'habitat (ICH), chargé d'enseignement à l'université de Paris-Est Créteil (Paris XII) et Co-Directeur scientifique du Diplôme d'université « Responsabilité des constructeurs et Assurance construction » à l'université Paris Panthéon-Assas (Paris II)

I –La qualification d'ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique déjà ancienne8

§ I - Les faux critères parfois retenus pour qualifier d'ouvrage les travaux réalisés8

A - Le premier d'entre eux est le critère de l'intervention ou non sur des murs porteurs.8

B - Un second faux critère : l'intégration des éléments d'équipements installés sur un existants 10

C - Un Troisième faux critère le fait que les travaux nécessitent ou non la délivrance d'un permis de construire..... 11

§ II - L'usage d'une multiplicité de critères utilisés par la jurisprudence conduisant à la qualification d'ouvrage 12

A – La multiplicité des critères utilisés par la jurisprudence 12

a) Permettant de considérer qu'on est en présence de travaux de construction d'un ouvrage 12

1) L'apport de matière 12

2) L'importance des travaux 13

3) L'utilisation de techniques de travaux de bâtiment : 15

4) L'adhésion au sol ou l'immobilisation par différents procédés : 15

5) L'intégration à des ouvrages de maçonnerie 16

6) Le fait de concourir à l'étanchéité de l'existant..... 16

7) La combinaison de plusieurs critères : 16

8) Le cas particulier des ravalements..... 18

b) Permettant de considérer qu'on n'est pas en présence de travaux de construction d'un ouvrage 18

1) A propos de l'apport de matière : 19

2) A propos de l'importance des travaux réalisés au plan technique : 19

3) A propos de la mise en œuvre de techniques de travaux de bâtiment..... 21

4) A propos de la fixation au sol ou de la dissociabilité 21

5) A propos de la prise en compte de la réalisation de travaux de maçonnerie : 21

B – Le cas particulier de la qualification d’ouvrage des éléments d’équipement installés sur un existant lorsque se pose la question d l’application de l’Art 1792-7 C Civ	22
a) Le fourmillement des solutions données par les Cours d’Appel	22
1) Les arrêts refusant la qualification d’ouvrage à la pose d’un élément d’équipement sur un existant	22
2) Les arrêts qualifiant d’ouvrage la pose d’un élément d’équipement sur un existant	24
b) Les arrêts rendus par la Cour de cassation	25
 II - La qualification d’ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique qui se complexifie avec le développement durable appliqué au bâtiment et les exigences de l’IA.....	27
 § I - Le développement durable	27
A - Le photovoltaïque	27
a) Les arrêts rendus par les Cours d’Appel	27
b) Les arrêts rendus par la Cour de cassation	33
1) 1ère observation : Le raisonnement suivi semble s’inscrire dans une continuité jurisprudentielle	34
2) 2 ^{ème} observation : Si les panneaux ne sont pas un élément d’équipement mais un ouvrage, comment alors s’inscrivent-ils dans les travaux d’installation de la centrale photovoltaïque ?	38
3) 3 ^{ème} observation : L’approbation de la solution adoptée le 8 juin 2023 doit être nuancée, à raison du critère retenu pour décider que les éléments d’équipement installés en surimposition ne pouvait pas être qualifié « d’élément d’équipement » justifiant l’application de l’Art 1792-7 C Civ, ce qui implicitement en faisait nécessairement des ouvrages	39
B - Les pompes à chaleur.....	41
C - Le modulaire	45
D - Le cas de l’installation d’un complexe végétal sur un immeuble existant	47
 § II - Les exigences de l’IA : le développement des Data Center.....	48

L'ouvrage...

+ **En premier lieu** il est convenu de rappeler qu'avant 1978, l'article 1792 ne visait pas l'ouvrage, mais « l'édifice » (*qui périt en tout ou en partie par le vice de la construction*). En revanche l'article 2270 consacrait la notion d'ouvrage et distinguait entre les gros et les menus ouvrages.

Cette distinction a disparu en 1978 puisque désormais on ne parle plus que d'ouvrage. L'ouvrage est pris dans le sens de l'ensemble de la construction avec tous ses éléments constitutifs et d'équipement. On sait la notion d'ouvrage est infiniment plus générale, donc plus large que celle d'édifice, et qu'elle englobe certaines réalisations, notamment de génie civil, auxquelles on déniait jadis la qualification d'édifice **et de même de nombreuses opérations industrielles vont désormais se trouver soumises à l'article 1792.**

Après une courte parenthèse jurisprudentielle entre 2017 et 2024, on peut aujourd'hui affirmer avec certitude, qu'on ne peut être tenu à la RC décennale, si les travaux auxquels on participe ne consistent pas en la construction d'un ouvrage

Bien évidemment il ne peut être question de prendre en compte tous les ouvrages pour l'application de cet article.

Il serait imprudent de s'en tenir à la stricte étymologie du mot : « *opus-opera* » : l'œuvre de l'homme. L'étude de la jurisprudence démontre en effet, que seuls les ouvrages « **immobiliers** » sont à prendre en compte, au sens donné à ce terme par l'article 516 du Code Civil, c'est-à-dire par opposition aux ouvrages mobilier : La notion de fixation au sol demeure une condition indispensable.

+ **En second lieu**, il est indispensable de dissiper un malentendu qui naît de l'existence de l'Art 1792-2 C Civil, qui emploie le mot « Ouvrage » au pluriel, laissant entendre que la notion d'ouvrage pouvait se décomposer en une multitude d'ouvrages.

*« 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. »*

Ce texte laisse entendre que la notion d'ouvrage s'applique aussi à des fractions de l'ensemble. C'est en ce sens que l'article 1792-2 parle des « ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert » et de même lorsque l'article 1792-4 vise le fabricant d'un ouvrage « ou d'une partie d'ouvrage ».

Il convient cependant de ne pas oublier que notre droit positif adopte une conception unitaire et globalisante de l'ouvrage :

Une distinction doit être opérée entre le programme en lui-même, imaginé par le maître de l'ouvrage, seul véritable objet du contrat, et les moyens techniques de le réaliser qui, sauf exception, ne sont pas déterminants du consentement du maître de l'ouvrage :

L'objet du contrat de louage d'ouvrage se décompose en deux sous-objets : « l'ouvrage » au singulier qui répond à une logique programmatique – il s'agit du programme de construction imaginé par le Maître de l'ouvrage - et « les ouvrages » au pluriel, qui sont la décomposition technique des travaux nécessaires à la réalisation de cet ouvrage

L'ouvrage se décompose en éléments constitutifs et en éléments d'équipement dissociables ou non, réalisés dans le cadre de lots de travaux.

Il y a donc lieu selon nous, de considérer que **« les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert » entrent finalement dans la catégorie des « éléments constitutifs »** que l'Article 1792 oppose aux éléments d'équipement de l'ouvrage

Une distinction doit être opérée entre le programme en lui-même, imaginé par le maître de l'ouvrage, seul véritable objet du contrat, et les moyens techniques de le réaliser qui, sauf exception, ne sont pas déterminants du consentement du maître de l'ouvrage.

Philippe Malinvaud avait déjà envisagé le problème dans une chronique prémonitoire ¹:

A propose de l'Art 1792-2 C Civ suivant l'Art 1792 C Civ, il écrivait déjà :

« A la suite du texte laisse entendre que la notion d'ouvrage s'applique aussi à des fractions de l'ensemble. C'est en ce sens que l'article 1792-2 parle des « ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert » ; et de même lorsque l'article 1792-4 vise ~ le fabricant d'un ouvrage « ou d'une partie d'ouvrage ». Ici, manifestement, « ouvrage » s'oppose à « l'éléments d'équipement », alors que dans son premier sens il les inclut.

Espérons que cette dualité de sens ne sera pas une source de complications inattendues . dans l'application des nouveaux textes. »

Cet emploi du terme « ouvrage » au pluriel s'éclaire encore dans le même sens, sous la plume même d'Adrien Spinetta dans l'unique commentaire qu'il fit de sa loi parue en 1979² :

3.2342 – Des ouvrages, des éléments constitutifs et des éléments d'équipement

../..

Le mot « ouvrage » correspond ici à ce qui, dans le langage courant, est désigné sous le nom de construction.

L'opposition entre les éléments constitutifs et les éléments d'équipement visés au premier alinéa de l'article 1792, s'éclaire, au moins pour le bâtiment, par le premier alinéa de l'article 1792.2 qui distingue les éléments d'équipement et les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Ces ouvrages, sous-ensembles de la construction, sont les éléments constitutifs du bâtiment.

Et l'ensemble des dits éléments constitutifs et des éléments d'équipement constitue la totalité de la construction-

En réalité l'Art 1792-2 est avant tout un article d'extension de la RC décennale aux désordres affectant la solidité, non pas seulement de l'ouvrage dans sa globalité, mais aussi de certains éléments d'équipement qui sont « indissociables » des éléments constitutifs de l'ouvrage, qu'il décline dans ses différentes composantes.

C'est le terme le plus important de cet article qui est d'ailleurs explicité dans l'alinéa 2 de l'article avec un luxe de détails. Il n'a pas vocation à promouvoir une conception déstructurée de la notion d'ouvrage, ce qui n'aurait aucun sens.

Si on devait encore douter de cette interprétation on se reportera avec profit aux travaux préparatoires de la loi en 1977. On y découvrira que cet article n'est nullement un article structurant de la loi qui aurait été construit sur un principe de dualité de la notion d'ouvrage, conduisant à penser qu'il aurait donc des ouvrages dans l'ouvrage :

Lorsque le texte est arrivé en première lecture devant l'Assemblée nationale un amendement N° 84 fut déposé par le Rapporteur de la Commission des lois M Richomme introduisant une modification du texte.³, adopté avec avis favorable du gouvernement sans autre forme de commentaire, puis à son tour, par le Sénat en Deuxième lecture, également sans aucun commentaire.⁴

+ L'ouvrage est donc en réalité constitué d'une juxtaposition de lots de travaux objets de marchés conclus à l'intérieur d'un espace-temps qui naît de la DOC, ce qui a conduit la Cour de cassation à

¹ MALINVAUD (PH) et JESTAZ (PH), La loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, JCP 1978, I 2900

² A Spinetta « La réforme de la responsabilité et de l'assurance dans le domaine de la construction » Annales des Ponts et Chaussées – 4ème Trim 1978 p 26

³ <https://archives.assemblee-nationale.fr/5/cri/1977-1978-ordinaire/097.pdf> p 8979 colonne de gauche

⁴ <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl76-483.html>

admettre dans certains cas des réceptions par lots séparés⁵ sans que pour autant soit remis en question la notion d'unicité de l'ouvrage, il ne s'agira alors que d'une réception partielle de l'ouvrage à ne pas confondre avec l'ancienne réception provisoire de la loi de 1967

L'ouvrage au sens du travail accompli par l'entrepreneur consiste le plus souvent en une conjonction de prestations matérielles et intellectuelles complémentaires qui participent à la réalisation de l'ouvrage final, envisagé comme le fruit du travail exécuté.

+ Il est intéressant enfin de faire état d'un arrêt de 2018⁶ qui est venu préciser que la notion d'ouvrage en cas de travaux sur un existant doit s'entendre comme un tout éligible ou non, mais ne peut être appréhendé lot par lot :

En d'autres termes, l'assujettissement au garantie légale du titulaire d'un marché de travaux ne suppose pas que l'objet du marché puisse être qualifié d'ouvrage en tant que tel, **mais que son marché contribue à la construction d'un ouvrage :**

Alors que les auteurs du pourvoi contestaient le fait pour la Cour d'Appel d'avoir appréhendé les travaux dans leur ensemble pour les qualifier de travaux de construction d'un ouvrage, considérant qu'au contraire, la Cour d'Appel aurait dû procéder à une qualification distributive de la notion d'ouvrage, lot par lot

« 1°) *ALORS QUE* constituent la réalisation d'un ouvrage immobilier les travaux de rénovation lourde sur existants, tels que ceux qui portent atteinte à l'un des éléments constituant l'essence de l'immeuble comme le clos, la structure ou le couvert, et/ ou consistant en l'apport de nouveaux éléments ; que, dès lors que les différents lots peuvent être distingués, **ces critères doivent être appréciés au regard du poste de travaux affecté par les anomalies invoquées** ; qu'en retenant la qualification d'ouvrage immobilier des travaux litigieux au motifs que « la société Noclar, ne saurait, pour échapper à sa responsabilité, être autorisée à ne considérer que les travaux de ravalement des façades. Il convient d'appréhender et d'analyser l'opération dans sa globalité » (arrêt p. 6 alinéa premier), **sans rechercher si les travaux de ravalement des façades, qui constituaient un lot distinct au regard de l'ensemble des travaux, présentaient en eux-mêmes les caractéristiques d'un ouvrage**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et 1792-1 du Code civil.

Alors qu'il était soutenu dans le pourvoi que même si constituent la réalisation d'un ouvrage immobilier les travaux de rénovation lourde sur existants, tels que ceux qui portent atteinte à l'un des éléments constituant l'essence de l'immeuble comme le clos, la structure ou le couvert, et/ ou consistant en l'apport de nouveaux éléments, **les différents lots peuvent être distingués, et les critères appréciés au regard du poste de travaux affecté par les anomalies invoquées**, la Cour de Cassation refuse de suivre ce raisonnement et rejeta le pourvoi »

La Cour de cassation rejeta cette argumentation :

« Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu **que l'opération, qui portait sur la restructuration d'envergure d'un immeuble, soumise à l'obtention d'un permis de construire, consistait en la transformation d'un hôtel en sept logements pour un coût total de 142 701,42 euros hors taxes, que le devis et la facture de Bat service prévoyaient un nettoyage de la façade et une réfection complète des maçonneries défectueuses avec des reprises ponctuelles des ferraillasses et relevé que, la solidité des balcons et des façades de l'immeuble étant compromise, la sécurité des personnes était menacée, la cour d'appel, qui, procédant aux recherches prétendument omises, en a exactement déduit que les travaux, qui pouvaient être qualifiés de rénovation lourde, étaient affectés de désordres de nature décennale, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;** »

+ **En troisième lieu**, on sait que la qualification d'ouvrage ne fait guère de doute pour les travaux neufs,

⁵ Cass Civ 3ème 2 février 2017 N° 14-19.279 Arrêt no 143 FS-P+B+R+I P Dessuet RGDA 2017 p 129

⁶ Cass Civ 3ème 21 juin 2018 N° de pourvoi : 17-19762

L'erreur à ne pas commettre bien évidemment à cet égard, serait aussi d'assimiler la notion d'ouvrage à celle de bâtiment servant d'abris à l'activité humaine.

Ainsi une **dalle de béton** pourra être considérée en elle-même comme la construction d'un ouvrage⁷, tout comme **des travaux de construction à caractère industriel** tel un silo à grain⁸ ou encore un séchoir pour céréale⁹, mais aussi **nombre d'ouvrages de génie civil pur** tels des VRD non rattachés à un bâtiment¹⁰ : « *Qu'en statuant ainsi, alors que les voies et réseaux divers constituent des ouvrages, même s'ils ne sont pas rattachés à un bâtiment, la cour d'appel a violé les textes susvisés* » ou même une station de métro souterraine¹¹ ou encore des micropieux destinés à conforter provisoirement la stabilité d'une falaise en contrebas de deux pavillons¹² ou encore des travaux confortatifs composés de drains et de tirants d'encrage¹³

Il existe aussi tout un courant de jurisprudence à propos des **remblais, des talus et autre murs de soutènement** considérés parfois eux-aussi comme des ouvrages :

S'agissant par exemple de simples travaux d'enrochement constitués de gros blocs de pierre empilés les uns sur les autres descendant en pente douce vers un chemin limitant une propriété¹⁴ :

« Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que les travaux exécutés par la société Sotrameca avaient consisté dans un enrochement constitué de gros blocs de pierre empilés les uns sur les autres à la place d'un talus descendant en pente douce vers un chemin limitant la propriété des époux X... et dans le comblement de l'espace entre la roche et le sommet du talus pour créer un plateau en prolongement de leur terrain, et que la paroi ainsi créée d'une longueur de 60 mètres sur une hauteur variant de 1,30 mètre à 3,20 mètres était composée de deux types de pierre répartis de manière homogène, la cour d'appel, qui a relevé la fonction de soutènement de cet enrochement ainsi que l'ampleur des travaux réalisés, a pu en déduire que ces travaux constituaient un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; »

Ou encore d'une certaine mesure déjà en 1996¹⁵

Mais on trouvera aussi un exemple inverse à propos de travaux destinés à stabiliser le lit de la rivière et empêcher l'érosion de la rive¹⁶ au motif que l'enrochement litigieux consistait en un empilement de blocs sans liens entre eux, ne présentant aucune homogénéité, et n'ayant pas donné lieu à des calculs comme une pièce en maçonnerie ou en béton armé **mais seulement comme un tas de sable ou de gravillons... La problématique s'étend de manière plus générale aujourd'hui à tous les travaux de « génie écologique ».**

On trouvera aussi de manière assez rare cependant quelques autres cas de jurisprudence négative en dehors des talus.

Il en va en revanche tout autrement s'agissant des travaux réalisés sur existants, et plus encore aujourd'hui avec le développement durable à propos de l'installation des pompes à chaleur ou des centrales photovoltaïques en toiture.

Voilà bientôt 50 ans que la notion est abandonnée à l'appréciation des juges du fond sans que ne leur ait jamais été fourni de critères fiables pour guider leur appréciation, rendant toujours aussi difficile de

⁷ Cass Civ 1^{ère} 30 janvier 1996 N° 93-20246,

⁸ Cass Civ 1^{ère} 20 décembre 1993 N° 91-21434

⁹ Cass Civ 1^{ère} 24 juin 1997 N° 94-21712

¹⁰ Cass Civ 3^{ème} 17 décembre 1997 N° 96-12209 ; Cass Civ 3^{ème} 6 novembre 2002 N°: 01-11311 ;

¹¹ Cass Civ 1^{ère} 9 avril 1991 N° 88-15891

¹² Cass Civ 3^{ème} 12 juin 1991 N° 89-20140

¹³ Cass Civ 3^{ème} 6 décembre 2006 N° 05-16826

¹⁴ Cass Civ 3^{ème} 24 mai 2011 N° 10-17106 Note P Malinvaud RDI 2011 p 459

¹⁵ Cass Civ 3^{ème} 3 juillet 1996 N° 94-17890 ;

¹⁶ Cass Civ 3^{ème} 14 septembre 2005 N° 04-11486

tracer une frontière claire à l'obligation d'assurance avec les conséquences qui en résultent y compris au plan pénal.

Ce sera l'objet de notre propos et pour ce faire nous diviserons notre étude en partant d'un double constat :

I - La qualification d'ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique déjà ancienne

II - La qualification d'ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique qui se complexifie avec le développement durable appliqué au bâtiment et les exigences de l'IA

I –La qualification d’ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique déjà ancienne

Ce point fut déjà débattu à lors du vote de la loi Spinetta et il convient d’en appeler en premier lieu aux travaux préparatoires de la loi Spinetta, tels que repris dans une chronique fondatrice rédigée par le Professeur Hugues Perinet Marquet en 2000¹⁷ :

« **Monsieur Richomme** avait indiqué dans son rapport (*Rapport à l'Assemblée nationale, numéro 3368, p. 10*) « quant aux travaux d'entretien, de réparation, de restauration ou de réhabilitation, ils se trouveraient également soumis au régime de la responsabilité décennale. Sur ce point, les intentions des auteurs du projet sont manifestes et la généralité du texte dicte cette interprétation. Pourtant des inquiétudes ont été émises à cet égard. Sans qu'il ne soit à notre avis nécessaire d'introduire une précision dans la loi, il serait souhaitable que le gouvernement réaffirme clairement cette interprétation au moment où l'accent est précisément mis sur une politique de réhabilitation des quartiers anciens ».

Il fut écouté. **Monsieur Gilbert Mathieu**, rapporteur pour avis, présenta un amendement numéro 43, ainsi rédigé : « est assimilée à la réalisation d'un ouvrage pour l'application du présent article, l'exécution, sur des constructions existantes, de travaux ayant pour effet d'en changer la destination, de modifier leurs volumes ou de créer des niveaux supplémentaires, ou des travaux comportant des reprises de gros œuvre » (AN, 1re séance du 19 décembre 1977 (JO AN Débats, p. 8977)¹⁸.

Monsieur Barreau, secrétaire d'Etat, lui répondit que le projet de loi visait aussi bien les travaux neufs que les travaux de réhabilitation et que l'amendement lui semblait en retrait sur la rédaction que proposait le gouvernement, car la référence aux seuls travaux de réhabilitation risquait en définitive de se révéler restrictive. Il ajouta : « je confirme que le texte du projet couvre tous les travaux de réhabilitation quelle que soit leur nature et j'espère que cette confirmation qui répond à vos préoccupations Monsieur Mathieu vous permettra de revenir sur votre position ».

Monsieur Foyer, président de la Commission des lois, renchérit alors : « mais je crois bon de rappeler à l'Assemblée, qu'en l'état actuel de la rédaction de l'article 1792 - et sur ce point nous n'avons rien voulu changer ni les uns ni les autres - la garantie décennale s'applique non seulement aux travaux neufs, mais aussi à toutes sortes de travaux, y compris les travaux de réfection ».

Au vu de ces débats préparatoires, les mots « constructeur d'un ouvrage » dans l'article 1792 ne sauraient être pris au pied de la lettre

Et le professeur Perinet-Marquet d’en conclure :

« Dans l'esprit, tant des députés que du gouvernement, ils incluaient, sans aucune équivoque possible, tous les travaux susceptibles d'être effectués sur un ouvrage, et même, si l'on en croit les propos rapportés plus haut, les travaux de simple entretien. »

Il convient d’entrée de faire état de critères qui n’en sont pas et que la jurisprudence ne retient pas en principe mais auxquels nombre de praticiens font régulièrement référence pour ensuite s’intéresser à ceux utilisées par la jurisprudence :

§ I - Les faux critères parfois retenus pour qualifier d’ouvrage les travaux réalisés

A - Le premier d’entre eux est le critère de l’intervention ou non sur des murs porteurs.

¹⁷ Hugues Perinet-Marquet La responsabilité relative aux travaux sur existants RDI 2000 p 483

¹⁸ <https://archives.assemblee-nationale.fr/5/cr/1977-1978-ordinaire1/097.pdf> p 8978

Il convient de rappeler à cet égard, que la notion d'ouvrage ne s'identifie nullement à celle de gros œuvre et que la réfection complète d'une installation de plomberie ou d'une installation électrique peut parfaitement constituer la construction d'un ouvrage.

Il convient aussi de faire état de cet arrêt où il est reproché à une Cour d'appel de ne pas avoir pris en considération le fait que les opérations de pose d'un ensemble de cloisons, travaux d'aménagement intérieur simples et réversibles, constituait la construction d'un ouvrage¹⁹.

Manifestement par « a contrario », on voit bien que la réponse ne s'imposait pas d'évidence et que potentiellement la pose de cloisons amovibles pouvait parfaitement constituer la construction d'un ouvrage.

« Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de la société EDF fondées sur la garantie décennale des constructeurs, l'arrêt retient que les opérations de pose des cloisons étaient des travaux d'aménagement intérieur simples et réversibles qui ne caractérisaient pas la réalisation d'un ouvrage de construction immobilière ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux ayant fait l'objet du marché conclu avec le groupement d'entreprises constituaient dans leur ensemble un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

On trouvera cependant en 2026 un arrêt de cette même troisième chambre, non publié qui approuve une Cour d'Appel d'avoir décidé que des **travaux de création d'une pièce à vivre en sous-sol**, affectée par un problème d'humidité, n'avait pas constitué la construction d'un ouvrage²⁰.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 12 septembre 2023), par acte du 8 juillet 2014, Mme [J] et M. [C] (les acquéreurs) ont acquis de Mme [N] et de M. [W] (les vendeurs) une maison d'habitation.

2. **Ayant constaté de l'humidité dans l'une des pièces du sous-sol, qui avait été transformée par les vendeurs en pièce à vivre**, ils ont sollicité la désignation d'un expert judiciaire, lequel a déposé son rapport le 12 mars 2019.

3. Ils ont ensuite assigné les vendeurs en paiement de diverses sommes, au titre du coût des réparations, de la restitution partielle du prix de vente et des dommages-intérêts pour trouble de jouissance, sur les fondements, notamment, de la garantie décennale des constructeurs et de la garantie des vices cachés.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de limiter la condamnation des vendeurs à leur verser une certaine somme au titre de la restitution partielle du prix de vente et du préjudice de jouissance, et de rejeter leur demande au titre du coût des réparations, alors « **que des travaux sur un bien existant sont assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage en fonction de leur ampleur ou de l'utilisation de techniques de construction nécessaires à leur réalisation ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que les travaux réalisés par les consorts [W] ont consisté à transformer une pièce non-habitable en une pièce habitable par l'isolation de tous les murs, l'installation de plaques BA 13, un**

¹⁹ Cass Civ 3ème 16 janvier 2020 N°18-24948

²⁰ Cass. 3e civ., 22 janvier 2026, n° 24-12.809

cloisonnement, la pose d'un carrelage et l'habillage du plafond avec des plaques isolantes collées sur le plancher hourdis, ce dont il résulte que ces travaux constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en excluant néanmoins cette qualification et en retenant que les travaux réalisés s'analysaient comme des embellissements, la cour d'appel a violé la disposition susvisée. »

Réponse de la Cour

5. Ayant relevé que les travaux réalisés par les vendeurs dans la pièce en sous-sol avaient consisté globalement en un cloisonnement et en l'isolation des murs, à poser un carrelage et à habiller le plafond, la cour d'appel a pu en déduire qu'ils ne constituaient pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

B - Un second faux critère : l'intégration des éléments d'équipements installés sur un existants

Ce critère de « l'intégration » a la vie dure lui aussi, mais pourtant ne repose sur aucun fondement de texte :

L'unique article qui prend en compte du procédé de fixation pour étendre l'application de la RC décennale – l'Art 1792-2 C Civ, ne s'applique que pour le critère d'application de la RC décennale tenant à « la solidité » de l'ouvrage et non à l'impropriété à la destination... :

l'Art 1792-2 C Civil

« 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. »

Si la solidité d'un élément d'équipement indissociable est compromise, **alors**, on l'assimilera à la mise en cause de la solidité de l'ouvrage dans son ensemble...

A aucun moment il n'est question dans le texte de l'Art 1792-7 du point de savoir si l'élément d'équipement doit être intégré » ou indissociable » de l'ouvrage pour que l'article puisse s'appliquer !

Ce critère est régulièrement utilisé, principalement en matière de photovoltaïque nous y reviendrons.

Pourtant en 2006, la Cour de cassation elle-même avait paru rejeter l'idée de voir dans le mode de fixation des éléments d'équipement sur l'existant, un critère d'assujettissement aux garanties légales de responsabilité :

Il convient à cet égard, de se souvenir de cet arrêt de 2006 assez largement méconnu, bien que publié, qui invite à distinguer entre les « techniques de construction » et « les techniques de pose... » : Les techniques de pose ne suffisent pas à faire l'ouvrage²¹ :

Vu l'article 1792 du Code civil ;

Attendu que pour qualifier d'ouvrage au sens de cet article l'installation complète de l'appareil de production d'eau chaude, l'arrêt retient que cette installation comprend la pose des canalisations, tuyauteries, raccordements ou tous autres accessoires matériels nécessaires, ce qui suppose des ancrages et fixations formant corps avec l'ouvrage d'ossature ;

²¹ Cass Civ 3ème 26 avril 2006, n° 05-13971 Publié au Bulletin ,RDI 2006, p. 268, obs. Leguay.

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne résulte pas de ces énonciations, qui font référence à des techniques de pose, que M. Y... ait été constructeur d'un ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé

C - Un Troisième faux critère le fait que les travaux nécessitent ou non la délivrance d'un permis de construire

§ II - L'usage d'une multiplicité de critères utilisés par la jurisprudence conduisant à la qualification d'ouvrage

La jurisprudence sur la qualification d'ouvrage à propos de travaux réalisés sur existant, se révèle des plus déroutante à raison du fait qu'elle va appliquer de manière alternative une multitude de critères conduisant à des solutions opposées dans des circonstances pourtant parfois similaires en apparence²² :

+ **Pour permettre cette qualification d'ouvrage**, il est souvent fait état **parallèlement** et sans logique particulière, de différents critères tels que celui de « l'ajout de matière », « l'importance technique », « l'importance financière », « la fixité au sol etc... C'est précisément cela qui rend assez hasardeuse toute position tranchée sur le sujet.

Depuis un article paru en 1999 à la gazette du Palais, j'ai eu l'occasion d'évoquer le sujet à maintes reprises, pour déplorer la multiplicité des critères utilisés, appliqués de manière erratique sans logique vraiment lisible²³ :

A – La multiplicité des critères utilisés par la jurisprudence

Nous allons voir que tout à ces critères vont tantôt aboutir à qualifier d'ouvrage le travaux réalisés et tantôt refuser cette qualification

a) Permettant de considérer qu'on est en présence de travaux de construction d'un ouvrage

1) L'apport de matière

Ce critère va être appliqué dans différentes hypothèses :

+ On le trouve utilisé de manière très implicite²⁴ mais aussi parfois de manière très claire à propos de travaux d'installation d'une cheminée²⁵,

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 27 mars 1996), qu'en 1990 les époux X..., assurés par la compagnie Axa Assurances, ont conclu avec la société Maxime Duplessis, depuis lors en liquidation judiciaire, assurée par la compagnie d'assurances Elvia, un contrat de louage d'ouvrage portant sur la fourniture et l'installation d'une cheminée dans leur maison ; que la société Maxime Duplessis en a sous-traité la mise en place à M. Bouacid, entrepreneur, assuré par la Mutuelle assurance artisanale de France (MAAF) ; qu'un incendie provenant de la cheminée ayant, en 1991, entraîné la destruction de l'immeuble, les époux X... et leur assureur ont sollicité la réparation de leur préjudice;

Attendu que la compagnie Elvia fait grief à l'arrêt de déclarer la société Maxime Duplessis responsable du dommage par application de l'article 1792 du Code civil, alors, selon le moyen, 1° que ne constitue pas un ouvrage relevant de la garantie décennale, une cheminée intérieure dont l'aménagement ne relève, au demeurant, pas non plus des travaux de construction visés par ladite garantie ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 1792 du Code civil par fausse application ; 2° que

²² P Dessuet « Les travaux sur existants : La responsabilité RDI 2012 p 128

²³ P Dessuet « Travaux sur existants : La responsabilité » RDI 2012 p 128 et Pascal Dessuet « « Le problèmes des travaux sur existant : quand l'immeuble devient le manteau d'Arlequin », GP 1999 p 266

²⁴ Pour une application implicite Cass Civ 3^{ème} 09 février 2012 Pourvoi N° 09-71498

²⁵ Cass Civ 3^{ème} 25 février 1998 N°275 N° de pourvoi : 96-16214 RDI 1998 p 259 Obs Ph Malinvaud

la garantie décennale suppose l'existence d'une réception ; qu'en retenant la responsabilité de la société Maxime Duplessis sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, sans avoir constaté que les " travaux " avaient été réceptionnés, la cour d'appel a encore violé l'article 1792 du Code civil ; 3° qu'en ne constatant pas non plus que le vice affectant l'aménagement de la cheminée litigieuse était caché, la cour d'appel a encore violé l'article 1792 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a relevé à bon droit, par motifs adoptés, que l'installation de cheminée réalisée, **comportant la création d'un conduit maçonné, d'un système de ventilation et de production d'air chaud, et d'une sortie en toiture, constituait un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil**

+ **Contrairement au cas des travaux de restructuration lourde, ce critère est appliqué quant à lui, sans aucune considération de l'importance des travaux au plan technique.** On pourra trouver une parfaite illustration de ce principe, à propos de travaux de renforcement de fondation **par simple injection de ciment** dans les fondations d'un bâtiment²⁶ :

Attendu, d'abord, qu'ayant relevé que les travaux litigieux avaient eu pour **objet la consolidation du sol au droit des fondations et avaient consisté en injections de coulis de ciment**, la cour d'appel, qui a caractérisé l'apport d'éléments nouveaux aux fondations existantes, a exactement décidé qu'ils constituaient un ouvrage de nature à engager la responsabilité décennale de son auteur ; qu'ensuite, elle a, hors la dénaturation alléguée, retenu que l'insuffisance de ces travaux était à l'origine des désordres survenus en 1989, qui, même en cas de sécheresse, ne seraient pas apparus si les travaux de consolidation des fondations exécutés en 1987 avaient été suffisants ; qu'ayant, enfin, considéré, à bon droit, que les travaux litigieux avaient mis en oeuvre des techniques des travaux du bâtiment, elle a justement décidé que l'assureur était tenu à garantie ; que les moyens sont dépourvus de tout fondement ;

+ Dans un arrêt de septembre 2011, la même position est à nouveau clairement explicitée à propos d'apport d'éléments nouveaux sur une charpente « **chevrons, sablière, blochet** », ²⁷ :

Attendu, d'autre part, **qu'ayant, à bon droit, relevé que M. Y..., qui avait procédé à l'aménagement des combles et apporté à la toiture, et surtout à la charpente, des éléments nouveaux (chevrons, sablière, blochet), s'était livré à une opération de construction sur l'immeuble**, et constaté que le développement du champignon avait été permis faute de traitement adapté de la charpente, puis accéléré par le défaut de ventilation de l'ouvrage, ce qui avait provoqué le pourrissement des bois et un risque d'effondrement réel, la cour d'appel en a souverainement déduit que les désordres compromettaient la solidité de l'ouvrage, et, a exactement retenu que M. Y... était tenu à la garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil ;

2) L'importance des travaux

Nous allons retrouver parfois même le critère de l'importance des travaux²⁸. On peut citer par exemple cet arrêt particulièrement explicite²⁹ :

Vu les articles 1792 et 1792-1.2° du code civil ;

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 8 juin 2010), que époux X... ont vendu à M. Y..., par acte du 7 mai 1999, un immeuble à usage d'habitation, après avoir fait réaliser **des travaux de rénovation de la toiture** ; qu'à la suite d'infiltrations d'eaux pluviales dans l'immeuble, M. Y..., condamné à*

²⁶ Cass Civ 1ère 24 février 2004 N° 300 N°98-23.129

²⁷ Cass Civ 3ème 07 septembre 2011 N°: 10-10763

²⁸ Cass Civ 3ème 26 janvier 2005 N° 97 N° 03-14427

²⁹ Cass Civ 3ème 4 octobre 2011 N° 10-22991 RDI 2012 p 102 Obs JP Tricoire

indemniser les copropriétaires auxquels il avait revendu certains lots de l'immeuble, a assigné en garantie les époux X... ;

Attendu que pour accueillir la demande de M. Y..., l'arrêt retient que, par application de l'article 1792-1 du code civil, est réputé constructeur, notamment toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire et que, dès lors, les époux X..., vendeurs de l'immeuble, sont réputés constructeurs à l'égard de M. Y... et tenus de plein droit des dommages de nature décennale ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux que les époux X... avaient fait réaliser en toiture de l'immeuble étaient assimilables, par leur importance, à des travaux de construction d'un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

ou encore en 2014³⁰

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 13 novembre 2012), que la société La Renardière (la société) a confié à la société TMH les travaux de réfection des façades de son immeuble ; que des fissures étant apparues sur les façades sur cour, la société a, après expertise, assigné la société TMH en réparation de ses préjudices ;

Attendu que la société TMH fait grief à l'arrêt de dire que les désordres constatés par l'expert étaient de nature décennale et de la condamner à payer à la société sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil la somme de 40 669,98 euros, alors, selon le moyen, que 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 un de ses éléments constitutifs ou l'un des ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en estimant que les désordres constatés par M. X... sur les façades internes avaient, contrairement à ce qu'avait jugé le tribunal, un caractère décennal pour cela qu'ils rendaient « l'ouvrage impropre à ses destinations de traitement et de protection », **quand seule l'atteinte à la destination de l'immeuble devait être prise en considération**, la cour, qui s'est fondée sur un motif inopérant, a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu **qu'ayant relevé que l'ouvrage était en l'espèce, non pas le bâtiment, mais la rénovation de ses façades sur cour sur laquelle portait le marché de la société TMH** et qu'il ne se limitait pas à l'application d'une peinture, ou d'un crépi, ayant pour seule fonction de rénover l'aspect extérieur du bâtiment, sur un plan esthétique, mais était constitué par des prestations complexes visant également à traiter les murs de pathologies propres aux bâtiments anciens et à les protéger contre l'humidité et le salpêtre, **la cour d'appel a pu retenir que ces prestations, constituant un ouvrage dès lors qu'elles avaient pour but, non pas seulement de rénover l'aspect extérieur du bâtiment, mais de remédier à la pathologie de ses murs et d'en assurer la protection**, les désordres constatés avaient un caractère décennal puisqu'ils rendaient l'ouvrage impropre à ses destinations de traitement et de protection ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

A propos de travaux d'aménagement consistant en la pose de cloisons intérieures amovibles³¹

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, **pour rejeter les demandes de la société EDF fondées sur la garantie décennale des constructeurs, l'arrêt retient que les opérations de pose des cloisons étaient des travaux d'aménagement intérieur simples et réversibles qui ne caractérisaient pas la réalisation d'un ouvrage de construction immobilière ;**

³⁰ Cass Civ 3ème 12 juin 2014 N°: 13-16789

³¹ Civ 3ème 16 janvier 2020 N°18-24948

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux ayant fait l'objet du marché conclu avec le groupement d'entreprises constituaient dans leur ensemble un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

La réalisation de travaux d'aménagement intérieur d'envergure suffisent à caractériser la construction d'un ouvrage même s'ils n'affectent pas l'enveloppe ou la couverture³²

5. La cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, que le vendeur avait entrepris des travaux en partie structurels, en conservant seulement l'enveloppe extérieure et la toiture et en réalisant des aménagements intérieurs et extérieurs d'envergure consistant en la création de six appartements, comprenant les installations sanitaires, l'isolation, le chauffage et l'électricité et, en matière de gros oeuvre, la réalisation d'une dalle porteuse de la surface totale du bâtiment, ainsi que les aménagements des parties extérieures.

6. Elle a pu en déduire que la venderesse avait construit un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil et qu'elle était soumise à l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité décennale.

Cette jurisprudence se perpétue et demeure toujours d'actualité³³ :

*« Mais attendu, d'une part, **qu'ayant relevé que les travaux consistaient à transformer les fermettes industrielles en modifiant les fiches et contrefiches, en mettant en oeuvre deux entrants supplémentaires, ainsi qu'un plancher en aggloméré de 20 mm cloué sur lambourdes 54x36 mm posées sur les entrants des fermettes, et à augmenter la surface habitable par la création de trois pièces dans des combles initialement non habitables et qu'il ne s'agissait pas d'un simple aménagement, mais d'une transformation de l'ouvrage existant,** la cour d'appel a pu en déduire que ces travaux, par leur importance, s'assimilaient à la construction d'un ouvrage ;*

Attendu d'autre part, qu'ayant relevé que les combles ainsi transformés étaient inhabitables, ce qui caractérisait l'impropriété à destination de l'ouvrage, la cour d'appel a, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, pu retenir que la responsabilité décennale de M. X... et de Mme A... était engagée ; »

3) L'utilisation de techniques de travaux de bâtiment :

Ce critère avait jadis été pris en compte dans les années 1990 pour définir les limites de l'obligation d'assurance. Aujourd'hui il devrait sans doute être appelé à disparaître totalement, puisque la notion de « travaux de bâtiment » jadis retenue comme critère pour juger de l'assujettissement ou non à l'obligation d'assurance a été évincée de notre Code des assurances, par l'ordonnance du 08 juin 2005 :

Pourtant deux ou trois ans après, la Cour de cassation le prend encore en compte dans un contexte différent, puisqu'il ne s'agit pas de déterminer l'assujettissement à l'assurance obligatoire, mais aux garanties légales en matière de responsabilité³⁴ :

Elle va considérer à propos de travaux nécessitant le recours à des techniques du bâtiment, qu'il s'agissait de la construction d'un ouvrage...

4) L'adhésion au sol ou l'immobilisation par différents procédés :

³² Cass Civ 3ème 4 mars 2021 N° 19-26.296

³³ Cass Civ 3ème 26 octobre 2017 N° 16-15665

³⁴ Cass Civ 3ème 23 mai 2007 N° 490 N° : 04-17473 RDI 2007 p 353 Note P Malinvaud

La Cour de cassation s'attache parfois au critère de fixité au sol qui peut se manifester soit par des fondations, soit par des travaux importants d'implantation au sol, entraînant la mise en œuvre de moyens importants en cas de déplacement de l'ouvrage réalisé³⁵.

* Le même raisonnement a pu être fait à propos des silos intégrés au bâtiment par soudure³⁶ ou difficilement démontables³⁷.

* Par-delà la fixation au sol ou la difficulté de démontage, on trouve aussi des décisions qui prennent en compte le fait qu'une partie de l'ouvrage soit enterré³⁸ :

5) L'intégration à des ouvrages de maçonnerie

Une Cour d'Appel n'hésitera pas à reconnaître, la qualification de travaux de construction d'un ouvrage, à des travaux consistant dans le cadre d'un lotissement pavillonnaire, en l'installation de boîtes aux lettres insérées dans des poteaux en béton³⁹ :

La Cour d'Appel a estimé dans le cadre de désordres affectant les parties communes d'un ensemble immobilier composé de pavillons que « des boîtes aux lettres insérées dans des poteaux en béton constituent un ouvrage de bâtiment et que leur absence d'étanchéité les rend impropre à leur destination »

6) Le fait de concourir à l'étanchéité de l'existant

Les travaux peuvent consister aussi en l'apposition d'un simple film photovoltaïque sur la toiture elle-même sans autre vocation que la production électrique.

On rappellera à cette occasion qu'une décision spécifique a été rendue par la Cour de cassation à propos de la pose **d'une membrane d'étanchéité** sur un ouvrage existant.⁴⁰

Le contexte technique était certes légèrement différent, car il s'agissait d'une membrane ayant une fonction d'étanchéité, **mais en termes de consistance, on était bien en présence d'un simple film.**

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

*Attendu qu'ayant relevé que la réparation des premiers désordres avait consisté à mettre en place par-dessus l'ancien complexe d'étanchéité **une membrane étanche, fixée mécaniquement**, que la société Dubois n'était pas intervenue ponctuellement mais globalement en posant une nouvelle étanchéité sur l'ensemble de la toiture de la rotonde, et qu'elle devait s'assurer que le dispositif qu'elle devait mettre en place était techniquement compatible avec celui conservé, la cour d'appel a retenu à bon droit, sans se contredire, que les travaux réalisés en 1992 pour éviter tout nouveau sinistre, **avaient constitué un ouvrage** s'étant substitué à l'initial et en a déduit que la responsabilité des réalisateurs du premier ouvrage n'était pas en cause ;*

7) La combinaison de plusieurs critères :

³⁵ Cass Civ 3ème 04 octobre 1989 N° : 88-11962 N° 1346 ; Cass Civ 3ème 09 février 2000 N° : 98-16017 aquarium ; Cass Civ 3ème 18 juillet 2001 N° 99-12326 N° 1252 RDI 2001 p 517 obs Ph Malinvaud

³⁶ Cass Civ 3ème 8 juin 1994 N°92-12655 N°1074

³⁷ Civ Ière 20 décembre 1993 N 91-21434 N°1677

³⁸ Cass Civ 3ème 18 novembre 1992 N°90-21233 N°1622

³⁹ Versailles 4e ch., 9 novembre 2009, n° 08/03979

⁴⁰ Cass Civ 3ème 11 mai 2010 N°09-12429

Parfois la jurisprudence, cumule les critères⁴¹. On citera ainsi un arrêt très explicite sur ce point⁴² prenant en compte tout à la fois l'importance des travaux et l'apport de matériaux.

Ou encore ⁴³:

Attendu que la SCI GCC fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. et Mme X... des sommes au titre des travaux de reprise et du préjudice de jouissance, de frais de relogement, de déménagement et d'emménagement, alors, selon le moyen :

*1°/ que l'article 1792-1-2° du code civil n'est applicable au propriétaire non professionnel qui revend une maison ancienne dans laquelle il a effectué des travaux de restauration **que dans la mesure où ces travaux peuvent être assimilés à la construction même de l'immeuble ou à sa reconstruction** ; que faute de constater que tel aurait été le cas des travaux faits par le vendeur en l'espèce en vue de procéder à la restauration limitée d'une maison ancienne, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard du texte susvisé ;*

2°/ qu'à supposer que, en cas de restauration d'un immeuble ancien, les travaux puissent entraîner la responsabilité du propriétaire vendeur sur le fondement de l'article 1792-1-2° du code civil, cette responsabilité ne peut concerner que les travaux réellement effectués et non des parties d'immeuble ou des travaux que le propriétaire n'a pas entendu entreprendre; qu'en décidant d'appliquer indistinctement l'article 1792-1-2° du code civil à l'ensemble des caractéristiques d'une maison ancienne que son propriétaire n'a nullement voulu refaire à neuf, y compris à propos d'éléments de construction ou d'équipement que le propriétaire n'avait pas entendu toucher ni agencer, la cour d'appel a violé ledit texte par fausse application ;

Mais attendu qu'ayant relevé que selon l'expert les travaux avaient consisté en l'agrandissement et l'extension du bâtiment, la démolition partielle du bâtiment principal en ne conservant que les murs de maçonnerie, la réalisation d'une charpente neuve et d'une couverture neuve avec création de deux lucarnes, le changement de la totalité des ouvertures extérieures, l'aménagement intérieur du bâtiment principal et de l'extension en totalité, la confection de revêtement de sol au rez-de-chaussée, la mise en place de parquet en remplacement du plancher du grenier, la réfection complète de l'assainissement, puis le décapage et le rejointoiement des façades, et retenu que l'importance de la restauration résultait des mentions de l'acte d'acquisition de ce bien par la SCI GCC selon lesquelles la construction était en mauvais état et était destinée à être entièrement restaurée, et de la différence de prix entre celui d'achat de 3 048,98 euros et celui de revente cinq ans plus tard de 240 000 euros, la cour d'appel a pu en déduire que les désordres affectant ces travaux relevaient des dispositions des articles 1792 et 1792-2 du code civil;

Sur le deuxième moyen, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu que la SCI GCC fait le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

*1°/ que **faute de constater que les travaux de restauration auraient porté sur les gros murs** (dont la cour d'appel constate par ailleurs qu'ils n'ont pas été touchés par les travaux), aucune garantie décennale ne pouvait être due à raison de travaux inexistantes ; que la cour d'appel a violé l'article 1792-1-2° du code civil ;*

*2°/ que la société GCC faisait valoir que les travaux qu'elle avait effectués sur ces murs étaient de pure esthétique, et **n'avaient aucune fonction d'isolation ou d'étanchéité, ni de but d'assurer le clos de la maison** ; qu'en leur appliquant la garantie décennale sans répondre à ce moyen, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1792-1-2° du code civil ;*

Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux avaient consisté en la démolition partielle du bâtiment principal en ne conservant que les murs de maçonnerie, le changement de la totalité des

⁴¹ Cass Civ 3ème 31 mai 1995 N° 93-18874

⁴² Cass Civ 3ème 12 décembre 2001 N°00-18528

⁴³ Cass Civ 3ème 07 juillet 2015 N° 14-17916

ouvertures extérieures, le décapage des façades et rejointoiement des façades, que selon l'expert, l'humidité sur les murs extérieurs en divers points de la construction résultait d'un défaut d'exécution du rejointoiement des façades et pignons accompagné de remontées capillaires par migration d'eau dans les maçonneries enterrées, et retenu que ce désordre rendait l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il relevait du régime de la garantie légale de l'article 1792 du code civil ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Pour d'autres exemples tirés des décisions du juge du fond on renverra aux ouvrages et chroniques parues sur le sujet⁴⁴

8) Le cas particulier des ravalements

Si l'on s'en tient aux différents critères que nous venons d'exposer, un ravalement quel qu'il soit, devrait être considéré comme la réalisation d'un ouvrage⁴⁵ :

- . Il y a apport de matière
- . Il y a même adhésion complète à l'ouvrage ancien
- . Il y a aussi mise en œuvre de techniques de bâtiment

Pourtant sur ce point, la Cour de cassation préfère s'en tenir à un autre critère, non évoqué jusqu'à présent consistant à distinguer selon que les travaux de ravalement réalisés concourent ou non à l'étanchéité du bâtiment⁴⁶. On pourra citer à cet égard un des arrêts les plus explicites pour illustrer cette position⁴⁷ à propos de travaux **qui n'avait pas pour objet d'assurer une fonction d'étanchéité particulière**

Ce critère est ici appliqué très strictement⁴⁸. Ainsi, le fait que le ravalement ait pu être considéré comme apportant simplement un complément d'imperméabilisation, ne lui permet pas d'être considéré comme la réalisation d'un ouvrage :

On citera néanmoins un arrêt de la Cour de cassation énonçant que l'absence de cette fonction d'étanchéité du produit pouvait parfois ne pas empêcher de seul fait, l'assujettissement de travaux de ravalement, à la RC décennale des Art 1792 et s⁴⁹

Si on met en parallèle, tous les critères que nous venons d'évoquer, bien avisé celui qui saura dire avec certitude, si l'installation de nouveaux ascenseurs dans un immeuble constitue un ouvrage, la même question pouvant se poser pour une climatisation ou plus généralement pour des travaux d'aménagement représentant un enjeu financier moyen.

b) Permettant de considérer qu'on n'est pas en présence de travaux de construction d'un ouvrage

⁴⁴ H.Perinet-Marquet Droit de l'urbanisme et de la construction Edition Montchrestien; Cyrille Charbonneau et Laurent Karila Droit de la Construction : Responsabilité et Assurance LexisNexis 2017 JP Karila Les responsabilités encourues par les constructeurs d'ouvrages immobiliers après réception des travaux de rénovation ou de réparations d'ouvrages existants - Construction et Urbanisme février 2006 p. 7 et 8

⁴⁵ JP Karila « La responsabilité pour les désordres affectant les travaux de ravalement ou de peinture » RDI 2001 p 201

⁴⁶ Cass Civ 3ème 03 mai 1990 N°820 N°: 88-19642 RDI 1990 p 862 obs g Leguay ; Cass Civ 3ème 05 janvier 1994 N° : 92-14.071; Cass Civ 3ème 18 décembre 1996 N° 95-20782; Cass Civ 3ème 29 janvier 1997 N° 94-21.929; Cass Civ 3ème 09 juillet 1997 N° 95-18.669;

⁴⁷ Cass Civ 3ème 04 avril 2002 N° : 00-13890 N°691 RDI 2002 p 234 obs Malinvaud

⁴⁸ Cass Civ 3ème 19 octobre 2011 N°0-21323 10-24231

⁴⁹ Cass Civ 3ème 20 juillet 1999 N°97-20981 N°1342

1) A propos de l'apport de matière :

Ce critère va permettre parfois au juge d'écarter la RC décennale du constructeur. Il existe ainsi toute une série de décisions rendues à propos d'intervention sur des toitures existantes s'agissant notamment de travaux de vérification avec **nettoyage ou d'interventions ponctuelles**⁵⁰

+ **Ainsi aussi des travaux de déflocage** consistant, dans le cadre d'une campagne de désamiantage, à enlever et retirer les matériaux de flocage faisant corps avec la structure du bâtiment, ne sont pas des travaux de construction d'un ouvrage⁵¹

Mais attendu qu'ayant relevé, procédant à la recherche prétendument omise, que la CDC avait eu connaissance de la présence de résidus de flocage amiantés dans les locaux techniques en décembre 2006, la cour d'appel a, abstraction faite de motifs erronés, mais surabondants, relatifs à la qualification d'ouvrage des travaux litigieux, légalement justifié sa décision ;

+ Un arrêt de 2018⁵² démontre encore s'il en était besoin, l'importance de ce critère de l'ajout de matière, dans la mesure où **pour considérer que les travaux ne constituent pas la construction d'un ouvrage**, l'arrêt prend bien soin de constater par-delà la faible amplitude des travaux, **le fait qu'il ne supposait pas l'ajout de matière :**

*« Mais attendu qu'ayant relevé que M. X... soutenait qu'il avait été procédé en 2006 à des travaux de toiture, dont l'importance permettait de les assimiler à un ouvrage, **et retenu qu'il n'était pas démontré la fourniture et la mise en œuvre d'éléments nouveaux en remplacement des anciens** et que l'entreprise consultée par M. X... avait constaté que seules des réparations de fortune avaient été réalisées sur les tuiles, la cour d'appel, qui a pu en déduire que les travaux litigieux ne pouvaient constituer un ouvrage de bâtiment et que les consorts Y... ne pouvaient être qualifiés de constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil, a légalement justifié sa décision de ce chef ; »*

Il n'est cependant pas sans intérêt de rappeler, que bien que l'apport de matière soit évident, les travaux de peinture réalisés tant dans le cadre d'un ouvrage neuf, qu'appliqués à un ouvrage existant ne pouvaient jamais à une certaine époque, constituer la réalisation d'un ouvrage assujéti au régime des garanties légales, hormis l'hypothèse des travaux de ravalement concourant à l'étanchéité, envisagée ci-avant⁵³.

2) A propos de l'importance des travaux réalisés au plan technique :

Parfois cependant, le critère de l'apport de matière est complètement ignoré au profit de celui de l'importance des travaux⁵⁴.

*Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que les travaux consistaient en une opération limitée d'aménagement et non en une réhabilitation complète de l'immeuble et que le marché de la société Brezillon portait sur des travaux très succincts de révision de la couverture **n'entraînant que le remplacement d'éléments brisés ou l'adjonction d'éléments rendus nécessaires par la mise en conformité des locaux ou leur redistribution**, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur le motif inopérant tiré de la télécopie du 21 décembre 1999 ou d'une mention des actes de vente, a pu en déduire que les travaux réalisés ne constituaient pas la construction d'un ouvrage et ne donnaient pas lieu à garantie décennale ;*

⁵⁰ Cass Civ 7 octobre 1998 N°96-22837 N° 1531 ; Cass Civ 3ème 27 avril 2004 N° 500 N° 02-18.879 ; Cass Civ 3ème 05 octobre 2004 N° 03-14.011 ;

⁵¹ Cass Civ 3ème 17 octobre 2019 N° 18-19294

⁵² Cass Civ 3ème 18 octobre 2018 N°: 17-26313

⁵³ Cass Civ 3ème 27 avril 2000 N° 99-70.051 N° 629 ; Civ. 3e, 16 mai 2001 N° 99-15 062

⁵⁴ Cass Civ 3ème 20 janvier 2015 N°13-21122 14-16586 14-17872

L'amplitude des travaux neufs, ne va pas être jugée suffisante dans un certain nombre d'hypothèses⁵⁵ et notamment de manière très explicite⁵⁶ :

« Considérant que le constructeur en question ***avait seulement effectué la pose et le raccordement de canalisations de plomberie, en a exactement déduit qu'une telle réfection ne s'apparentait pas à une opération de construction*** au sens de l'article précité »

Toujours à propos du critère de l'importance des travaux, nn citera encore cet arrêt à propos de la construction d'une pièce à vivre en sous-sol⁵⁷ qui ne sera pas considérée comme la construction d'un ouvrage, contrairement à ce qui avait été décidé en 2017 pour une pièce à vivre créée dans les combles⁵⁸ !

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 12 septembre 2023), par acte du 8 juillet 2014, Mme [J] et M. [C] (les acquéreurs) ont acquis de Mme [N] et de M. [W] (les vendeurs) une maison d'habitation.

2. **Ayant constaté de l'humidité dans l'une des pièces du sous-sol, qui avait été transformée par les vendeurs en pièce à vivre**, ils ont sollicité la désignation d'un expert judiciaire, lequel a déposé son rapport le 12 mars 2019.

3. Ils ont ensuite assigné les vendeurs en paiement de diverses sommes, au titre du coût des réparations, de la restitution partielle du prix de vente et des dommages-intérêts pour trouble de jouissance, sur les fondements, notamment, de la garantie décennale des constructeurs et de la garantie des vices cachés.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de limiter la condamnation des vendeurs à leur verser une certaine somme au titre de la restitution partielle du prix de vente et du préjudice de jouissance, et de rejeter leur demande au titre du coût des réparations, alors ***« que des travaux sur un bien existant sont assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage en fonction de leur ampleur ou de l'utilisation de techniques de construction nécessaires à leur réalisation ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que les travaux réalisés par les consorts [W] ont consisté à transformer une pièce non-habitable en une pièce habitable par l'isolation de tous les murs, l'installation de plaques BA 13, un cloisonnement, la pose d'un carrelage et l'habillage du plafond avec des plaques isolantes collées sur le plancher hourdis, ce dont il résulte que ces travaux constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en excluant néanmoins cette qualification et en retenant que les travaux réalisés s'analysaient comme des embellissements, la cour d'appel a violé la disposition susvisée. »***

Réponse de la Cour

5. Ayant relevé que ***les travaux réalisés par les vendeurs dans la pièce en sous-sol avaient consisté globalement en un cloisonnement et en l'isolation des murs, à poser un carrelage et à habiller le plafond, la cour d'appel a pu en déduire qu'ils ne constituaient pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil.***

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

⁵⁵ Cass Civ 3ème 14 avril 1999 N° : 97-17522 N° 704 ; Cass Civ 3ème 10 décembre 2003 N° 1398 N° : 02-12215 N° 1398 RDI 2004 p 193 Obs Malinvaud et Defrenois 2005 art 38079, n°3, Obs Hugues Perinet Marquet ; Cass Civ 3ème 23 février 2000 N° 98-16250;

⁵⁶ Cass Civ 3ème 18 janvier 2006 N° 92 N° 04-18903

⁵⁷ Cass. 3e civ., 22 janvier 2026, n° 24-12.809

⁵⁸ Cass Civ 3ème 26 octobre 2017 N° 16-15665

Ou encore à propos de la réparation d'une toiture pour un montant très modeste⁵⁹ :

3) A propos de la mise en œuvre de techniques de travaux de bâtiment

Nous avons indiqué à propos de la mise en œuvre de ce critère pour assujettir des travaux aux garanties légales, que la jurisprudence était partagée quant à la place à lui réserver. Elle l'est tout autant pour considérer que les travaux relèvent de la RC de droit commun :

Parfois elle va le rejeter⁶⁰, parfois, elle va le prendre en compte⁶¹

4) A propos de la fixation au sol ou de la dissociabilité

On retrouvera là encore quelques exemples d'application de ce critère ayant abouti à considérer qu'il ne s'agissait pas de la construction d'un ouvrage, ainsi à propos d'un barbecue.⁶²

Ou encore à propos de la construction d'un abri de piscine *qui n'était rattaché définitivement ni à la piscine ni au sol de la terrasse*,⁶³ ou encore à propos du remplacement de l'habillage d'une cheminée à foyer fermé⁶⁴

5) A propos de la prise en compte de la réalisation de travaux de maçonnerie :

Il convient de faire état de cet arrêt quelque peu troublant refusant de considérer comme la construction d'un ouvrage, l'installation d'un insert de cheminée *au motif notamment qu'il n'y avait aucun élément de maçonnerie dans cette installation*⁶⁵

Cette décision est d'autant plus curieuse que c'est précisément ce type de travaux qui seront à l'origine de la fameuse jurisprudence « Chirinian » tant décriée, en matière d'assurance obligatoire, interprétée comme assimilant en matière d'assurance construction, les existants aux travaux neufs, lorsqu'une défaillance de l'insert installé après la construction de l'ouvrage, provoque l'incendie de la maison toute entière et conduit à la condamnation du constructeur sur le fondement de la RC décennale au titre des dommages aux existants, position qui sur le terrain de la responsabilité ne sera d'ailleurs jamais remise en cause.

En conclusion sur ce point, on regrettera que le critère d'éligibilité aux garanties légales de responsabilité (RC décennale et garantie de bon fonctionnement) et donc au régime de l'assurance construction obligatoire soit abandonné à l'appréciation souveraine des juges de fond sans qu'aucun critère ne soit posé, ce qui fait qu'il y aura donc autant de définition que de Cour d'Appel et par conséquent une prévisibilité très réduite pour les justiciables, alors même que les sanctions en cas d'erreur d'appréciation peuvent être très lourdes et peuvent aller jusqu'à la mise en œuvre de la RC du gérant de la société sur ses bien propre, pour avoir considéré à tort, ne pas réaliser de travaux constituant la construction d'un ouvrage, éligibles à la RC décennale et donc aussi à l'obligation d'assurance.

⁵⁹ Cass Civ 3ème 9 novembre 1994 N°1723 N°92-20804

⁶⁰ Cass Civ 3ème 12 juin 2002 N°01-01236 N° 1004

⁶¹ Cass Civ 3ème 26 mars 2008 N° 07-13.879

⁶² Cass Civ 3ème 07 octobre 2008 N° 07-17.800

⁶³ Cass Civ 3ème 30 mars 2011 N°10-10766

⁶⁴ Cass Civ 3ème 28 mars 2012 N° 11-12537

⁶⁵ Cass Civ 3ème 06 février 2002 N° 00-15301

B – Le cas particulier de la qualification d’ouvrage des éléments d’équipement installés sur un existant lorsque se pose la question d’application de l’Art 1792-7 C Civ

Dans la mesure où la « qualification d’ouvrage » des travaux réalisés sur un existant, détermine en principe l’éligibilité des travaux à la RC décennale, la question se pose avec une acuité particulière, dès que le travaux consistent en la pose d’un élément d’équipement à vocation professionnelle sur un existant et la possible exclusion de l’élément d’équipement en question de la sphère décennale et donc de l’assurance construction obligatoire, par application de l’Art 1792-7 :

Cet article en effet, ne s’applique qu’aux seuls éléments d’équipement et non, lorsque les travaux de pose d’un élément d’équipement sur un existant sont susceptibles d’être qualifiés d’ouvrage.

On sait en effet que l’arrêt de principe du 21 mars 2024⁶⁶ qui considère que désormais, un élément d’équipement installé isolément sur un existant n’est plus éligible à la RC décennale contrairement à sa jurisprudence inaugurée en 2017, réserve le cas où cette installation pourrait s’analyser en la construction d’un ouvrage, auquel cas elle serait naturellement éligible à la RC décennale : une fois de plus c’est reconnaître qu’un élément d’équipement peut devenir un ouvrage dans certaines circonstances, notamment lorsque son installation suppose de travaux d’une certaine importance.

« 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 »

Là encore aux fourmillement des arrêts de Cour d’appel, dont il est bien difficile de tirer des conclusion que la qualification d’ouvrage répond la rareté des arrêts de la Cour de cassation faute de pourvoi.

a) Le fourmillement des solutions données par les Cours d’Appel

La question de la qualification d’ouvrage se trouve traitée dans une multitude d’arrêts rendus par les Cours d’appel, lesquels vont assez souvent mais pas toujours, considérer que les travaux d’installation sur l’existant ne constituent pas la construction d’un ouvrage, mais la pose d’un élément d’équipement et vont appliquer 1792-7 C Civ :

1) Les arrêts refusant la qualification d’ouvrage à la pose d’un élément d’équipement sur un existant

+ A propos de l’installation d’un système de refroidissement des vendanges s

Cour d’appel de Grenoble 7 septembre 2023 RG n° 22/01460

<https://www.courdecassation.fr/decision/64fc0abc78df6805e6bb2081>

Le fait que la cuve soit posée sur une dalle extérieure et que les canalisations passent par des galeries souterraines extérieures au bâtiment existant ne permet pas de considérer que cette installation s’incorpore au bâtiment préexistant et fasse corps avec l’immeuble, étant relevé que la société coopérative agricole 'Cave de Tain l’Hermitage' qui affirme que l’installation ne peut pas être enlevée par un simple démontage n’en justifie pas.

L’installation mise en œuvre par la société Linde ne peut donc être considérée comme la construction d’un ouvrage.

⁶⁶ Cass Civ 3ème 21 mars 2024, n° 22-18.694 - PUBLIÉ AU BULLETIN - PUBLIÉ AU RAPPORT Note P Dessuet RGDA avril 2024 p 36

+ A propos du remplacement d'une installation utilisant des chaudières à gaz par une chaudière avec générateurs à palots bois, et ce, afin d'améliorer le rendement d'un élevage de poule

CA Riom, ch. com., 4 oct. 2023, n° 22/00069

<https://www.courdecassation.fr/decision/651e53bba81daa831884f698>

*En l'espèce, le tribunal de commerce a, à juste titre, énoncé que **les chaudières ont été installées dans un bâtiment préfabriqué dans les ateliers de l'EURL Sarry selon devis du 7 décembre 2015, ce qui fait présumer qu'elles ne sont pas ancrés dans le sol à perpétuelle demeure. Les aérothermes sont installés à l'intérieur des cinq poulaillers, ils constituent ainsi des équipements de ceux-ci.***

+ A propos de l'installation d'une machine IRM et d'un système de climatisation

<https://www.courdecassation.fr/decision/69429e14303b85728de4ce4b>

CA Aix-en-Provence, ch. 1 3, 12 déc. 2025, n° 21/04116

*Ces travaux qui ne font pas appel à des techniques de travaux de construction **ne constituent pas, en eux-mêmes, un ouvrage** au sens de l'article 1792 du code civil et relèvent donc des éléments d'équipement.*

+ A propos de l'installation d'une cuisine centrale pour une maison de retraite

<https://www.courdecassation.fr/decision/67e4e9c0310ca50852f7408d>

CA Pau, 1re ch., 25 mars 2025, n° 23/02392

*Ces devis **ne témoignent pas de la présence de travaux de construction**, objet de la garantie légale des constructeurs **en ce qu'ils ne révèlent pas une fonction de clos, de couvert ou d'étanchéité** et ne participent pas à la réalisation d'un ouvrage dans son ensemble.*

+ A propos de la pose d'une baignoire surélevée pour le toilettage des chiens avec canalisation semi-encastree dans les panneaux de PVC en bas des murs,

CA Rennes, 1re ch., 28 avr. 2026, n° 22/03492

<https://www.courdecassation.fr/decision/69f19588cdc6046d47ed6727>

*Ces travaux qui n'ont pas nécessité de destruction de l'existant, ni **le recours à des techniques de génie civil ou du bâtiment**, ne présentent pas l'envergure requise pour être qualifiés d'ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil. De plus, la baignoire présente un caractère démontable.*

+ A propos de la réfection d'un four à pains dans une boulangerie

CA Bordeaux, 4e ch. com., 8 janv. 2025, n° 24/00787

<https://www.courdecassation.fr/decision/677f67b28c38f76f783033c1>

En l'espèce, le four à pain tel qu'installé dans les locaux de la société DL n'est pas qualifiable d'ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2 et 1792-7 ci-dessus.

*En effet, le four Llopis litigieux est **distinct du bâti**, et **sans liaison avec les murs, érigé sur le sol**, les premières rangées de ses briques étant simplement collées avec du ciment, **sans intégration**. **Ce four n'est donc pas un ouvrage**, mais un élément d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice de l'activité professionnelle, et se trouve exclu expressément par l'article 1792-7 ci-dessus de la possibilité de rechercher des désordres de nature décennale.*

+ A propos de l'installation d'un réseau de tuyauteries destiné à l'alimentation d'un équipement de production industrielle de préparations pharmaceutiques.

CA Grenoble, ch. com., 1er sept. 2022, n° 21/01931

<https://www.courdecassation.fr/decision/63119d8e6f0d304f138e5e46>

*Selon le dossier de modification de l'établissement de la société Haupt Pharma à [Localité 3], les devis et les commandes d'achat, **les travaux commandés et exécutés par la société Cico Sud ont consisté dans la fabrication, le montage et le raccordement d'ensembles de tuyauteries d'alimentation en divers fluides, à des équipements destinés à la création d'une troisième ligne de remplissage d'ampoules.***

*De tels réseaux de tuyauteries apparentes supplémentaires, dans un bâtiment préexistant, **sans qu'elles soient indissociables de ce dernier** et exclusivement destinées à l'alimentation d'un équipement de production industrielle de préparations pharmaceutiques ne constituent pas, en vertu de l'article 1792-*

7 du code civil, des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du même code.

Ils ne relèvent donc pas des garanties décennale, biennale et de parfait achèvement spécifiques au constructeur d'un ouvrage, mais de sa seule responsabilité de droit commun.

2) Les arrêts qualifiant d'ouvrage la pose d'un élément d'équipement sur un existant

+ A propos de l'installation d'une chambre froide

<https://www.courdecassation.fr/decision/69ba75d2cdc6046d471238e5>

Poitiers 17 mars 2026 RG n° 24/01200

« La chambre froide, en ce **qu'elle est incorporée au sol du bâtiment** qu'il a fallu modifier, **que son toit est fixé** à la charpente du bâtiment sur laquelle il a fallu intervenir, sa réalisation ayant ainsi nécessité de **mettre en œuvre des techniques constructives**, **constitue un ouvrage** au sens de l'article 1792 précité. »

+ A propos d'une ferme solaire

<https://www.courdecassation.fr/decision/69455e8d75782d5f06bb8c07>

Cour d'appel d'Aix-en-Provence 18 décembre 2025 RG n° 21/02235

« Au regard de **l'ampleur des travaux réalisés**, de la transformation et du changement de destination du terrain d'assiette qui en résultent, la centrale solaire **constitue un ouvrage** au sens des dispositions précitées de l'article 1792 du code civil ».

+ A propos de la réalisation d'une installation de chauffage et de ventilation dans le cadre de la réhabilitation du site industriel

<https://www.courdecassation.fr/decision/6970db0dc6046d471e0465>

CA Besançon, 1re ch., 20 janv. 2026, n° 24/00953

L'équipement, quel qu'en soit la nature et l'objet d'affectation, **peut être regardé comme un ouvrage immobilier** en considération de son autonomie de fonctionnement et de son caractère accessoire au bâtiment qu'il dessert ou **dans lequel il est intégré**

Cette reconnaissance implique qu'elle ne soit appliquée qu'à un appareillage d'une certaine envergure irréductible à de simples équipements de confort amovibles. En l'espèce, d'après les descriptions et analyses de l'expert judiciaire, les 5 CTA sont présentées comme des machines sophistiquées d'une emprise au sol conséquente et indispensables à l'optimisation du process industriel. Le coût de l'investissement réalisé, soit une somme supérieure à 771 600,00 euros, atteste également, sur le plan matériel, de la dimension du dispositif (pour un système de climatisation Cass 3° Civ. 28 janvier 2009 n° 07-20.891).

Il s'ensuit que le dispositif de chauffage et de purification de l'air composé des 5 CTA **s'analyse en un ouvrage immobilier**, au sens des dispositions de l'article 1792 précité, et relève donc de la garantie décennale des constructeurs sous réserve de remplir les conditions de mise en œuvre.

b) Les arrêts rendus par la Cour de cassation

Depuis l'entrée en vigueur de l'Art 1792-7 en 2005, la Cour de cassation a déjà été amenée à tenir ce raisonnement à deux reprises, à propos de l'application de l'Article 1792-7 C Civil en considérant que son application était réservée aux éléments d'équipement et ne s'appliquait donc pas aux ouvrages :

+ **Dans un arrêt du 15 janvier 2017**⁶⁷ à propos de la pose d'une conduite métallique fermée acheminant sur 6 km l'eau d'un canal à une centrale hydro-électrique exploitée commercialement, équipement qui a pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité par cet ouvrage, à titre professionnel.

La Cour d'Appel avait considéré que la canalisation constituait en elle-même un équipement qui avait pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité à titre professionnel à l'ouvrage préexistant qu'elle alimentait.

La Cour de cassation considéra au contraire au visa de l'Art 1792-7, que la construction sur plusieurs kilomètres, d'une conduite métallique fermée d'adduction d'eau à une centrale électrique constituait un ouvrage et donc à ce titre échappait à l'application de cet article, lequel ne vise que les éléments d'équipement et non les ouvrages en tant que tel.

+ Plus récemment, **d'un arrêt du 25 septembre 2025**, la Cour de cassation vient nous fournir un autre exemple d'application littérale de l'Art 1792-7 qui ne vise que les éléments d'équipement et pas les ouvrages :

Dans cette affaire, il s'agissait à nouveau de travaux réalisés sur un existant : La réfection du revêtement réfractaire de la chaudière gaz, des fours et des gaines de liaison d'une unité de production d'ammoniaque.

Dans mesure où ces travaux étaient exécutés sur un élément d'équipement dont la fonction était exclusivement professionnelle - les fours d'une usine – par conséquent exclu du champ d'application des garanties légales de responsabilité, par application de l'Art 1792 C Civ, l'assureur d'une des entreprises considérait que lesdits travaux de réfection devaient, à l'instar de l'élément d'équipement sur lequel ils avaient été réalisés, se trouver également exclus

La Cour d'Appel de Paris⁶⁸ débouta l'assureur de ses prétentions au motif que le travaux de réfection constituent en eux-mêmes la construction d'un ouvrage, peu important finalement quel pouvait être leur siège, fût-ce un élément d'équipement exclu par application de l'Art 1792-7 C Civ, en invoquant avec un luxe de détail, les uns après les autres les différents critères qui définissent classiquement la notion d'ouvrage en matière de travaux sur existants : Immobilisation, apport de matière, montant des travaux, complexité technique.

Le pourvoi contre cet arrêt fut rejeté aux termes **d'un arrêt du 25 septembre 2025**⁶⁹. Les auteurs du pourvoi ont en effet soutenu en vain que quand bien même les travaux neufs consisteraient-ils en la construction d'un ouvrage, ils portaient sur un élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle – les fours en brique d'une usine – ils devaient être exclus de ce seul fait, au titre de l'Art 1792-7 C civil.

La Cour de cassation s'en est finalement tenue à la nature même des travaux neufs sans prendre en considération le support existant sur lequel ils étaient réalisés : elle considéra que pour la réalisation de ces travaux de rénovation du revêtement réfractaire des composants de l'unité de production d'ammoniaque, les constructeurs avaient eu recours à des « techniques de travaux de construction »

⁶⁷ Cass Civ 3^{ème} 15 janvier 2017 n° 15-25.283

⁶⁸ Cour d'appel de Paris, Pôle 4 chambre 5, 5 avril 2023, n° 19/20561 -

<https://www.courdecassation.fr/decision/642e75a88b510604f5bc1d62>

⁶⁹ Cass Civ 3^{ème} 25 septembre 2025 Formation de section N° 23-18.563 Publié au Bulletin Lettre des chambres – 3^{ème} chambre octobre 2025 p 8 -- Publié aux Lettres de chambre - Lettre des chambres – 3^{ème} chambre octobre 2025 p 5 - Note P Dessuet RGDA novembre 2025 p 21 ; Anne-Claire Vernimmen Recueil Dalloz 2025 p.2173 Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile8 - P Dessuet RGDA Octobre 2025 p 25

justifiant le fait de les qualifier d'ouvrage, rendant « de facto » impossible l'application de l'Art 1792-7, qui ne vise que les éléments d'équipement et pas les ouvrages qualifiés tels. On notera qu'elle n'a pas repris la multitude de critères visés par la Cour d'Appel dans son arrêt.

Motivation

Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a relevé que, pour procéder à la rénovation du revêtement réfractaire des composants de l'unité de production d'ammoniaque, la société Dominion global France avait eu recours à des techniques de travaux de construction consistant à déposer les anciennes briques réfractaires, à en fabriquer de nouvelles afin de les poser à l'intérieur de chacun des composants au moyen de travaux de maçonnerie, après application de plusieurs couches de mortier et de béton, en assurant leur ancrage aux cheminées industrielles.

5. Ayant retenu que ces travaux constituaient, en eux-mêmes, un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, elle en a exactement déduit qu'ils ne relevaient pas des éléments d'équipement visés à l'article 1792-7 du même code.

6. Le moyen n'est donc pas fondé

Voilà un cas de figure qui n'avait encore jamais été traité par la Cour de cassation. Il ne s'agissait pas ici de qualifier d'ouvrage ce qui apparaissait comme un élément d'équipement, mais de considérer que lorsque des travaux réalisés sur un existant pouvait être qualifiés de véritables ouvrages en tant que tels, sans contestation possible, peu importait le fait que le support de ces travaux soit finalement l'élément équipement d'un ouvrage à vocation exclusivement professionnelle, exclus lui-même du champ d'application des garanties légales de responsabilité.

II - La qualification d'ouvrage à propos de travaux sur existants est une problématique qui se complexifie avec le développement durable appliqué au bâtiment et les exigences de l'IA

- + Le développement durable
- + L'IA

§ I - Le développement durable

- + Le photovoltaïque
- + Les pompes à chaleur
- + Le modulaire
- + Le cas de l'installation d'un complexe végétal sur un immeuble existant

A - Le photovoltaïque

On sait qu'il existe plusieurs procédés en matière de photovoltaïque en toiture :

- historiquement le premier aujourd'hui en voie de disparitions, les panneaux incrustés dans la toiture elle-même et assurant à la fois l'étanchéité du bâtiment et la production d'électricité
- L'un de plus répandu aujourd'hui : la réalisation d'une nouvelle toiture sur un immeuble existant équipée de panneaux photovoltaïque : la qualification d'ouvrage ne pose aucun problème

- La pose de panneaux photovoltaïques sur une ancienne toiture existante. C'est pour ce troisième procédé que la qualification d'ouvrage va poser un problème toujours pas résolu à ce jour.

Au plan judiciaire, il est encore très difficile à ce jour de voir apparaître une ligne directrice claire en termes de qualification juridique de ce type d'installation :

Sommes-nous dans ce dernier cas, en présence de la pose d'un simple élément d'équipement sur un existant ou de la construction d'un ouvrage. Les différentes juridictions du fond s'opposent et les Arrêts de la Cour de cassation se font encore rares et difficiles à interpréter.

a) Les arrêts rendus par les Cours d'Appel

Cette situation n'est évidemment pas sans causer de problèmes dans la mesure où pour certains arrêts d'appel rendus en matière de photovoltaïque et notamment plusieurs des arrêts cités en exemple ci-après, l'ont été sur la base de motivations qui n'ont jamais fait l'objet d'un arrêt pourvoi et donc d'un arrêt rendu par la Cour de cassation, alors qu'elles ne sont pas toujours très convaincantes sur le plan juridique.

+ On citera ainsi cet arrêt confirmatif de la Cour de Bordeaux en novembre 2023⁷⁰, rendu à propos de panneaux **encastrés** dans une toiture, dont on nous dit **qu'ils remplissent une fonction de clos et de couvert, mais de manière accessoire**, la principale destination de ces panneaux étant de produire de l'électricité en vue de la vente.

On établit donc ainsi un hiérarchie entre les deux destinations de l'ouvrage de toiture et tout naturellement, on considère que dans la mesure où seule la fonction « production d'énergie » est affectée

⁷⁰ CA Bordeaux, 2e ch. civ., 9 nov. 2023, n° 20/02246.
<https://www.courdecassation.fr/decision/654dd795420ce983188d0dea>

d'un désordre, les panneaux pourtant « encastrés », se trouveraient exclus par application de l'Art 1792-7 C Civ :

« MOTIFS DE LA DÉCISION »

En l'espèce, il n'est pas contesté que, comme l'a constaté le cabinet d'expertise Grexx, les panneaux photovoltaïques litigieux ont été encastrés dans la toiture et qu'ils remplissent donc une fonction de clos et de couvert.

Mais ils ne remplissent cette fonction que de manière accessoire, leur vocation première et leur raison d'être étant la production d'électricité.

Il n'est pas contesté non plus que cette production d'électricité n'est pas destinée au fonctionnement de l'immeuble lui-même mais à être revendue.

Il s'agit donc d'un élément d'équipement ayant une finalité professionnelle au sens de l'article 1792-7 du code civil.

Malgré cela, cet élément d'équipement peut relever de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil dès lors qu'il participe de l'ouvrage de couverture dans ses fonctions de clos et de couvert.

Mais encore faut-il que le désordre qui l'affecte soit d'une nature et d'une gravité telles qu'il est susceptible de rendre l'ouvrage dans lequel l'équipement est inséré impropre à sa destination.

Or en l'espèce, le désordre en question ne portait que sur la fonction de production d'électricité sans altérer en rien la fonction de clos et de couvert.

Par conséquent, c'est à juste titre que le tribunal a écarté la garantie de l'assureur qui n'était qu'une garantie de la responsabilité décennale que pouvait encourir la Sarl Énergie Habitat durable.

+ On citera encore cet arrêt rendu par la Cour de Nîmes en 2022⁷¹,

CA Nîmes, 4e ch. com., 15 juin 2022, n° 20/01969

<https://www.courdecassation.fr/decision/62aacad8470d8205e5d40696>

A propos d'une affaire où un Preneur à bail emphytéotique avait installé des éléments photovoltaïques sur la toiture d'un bâtiment existant et qui considéra que les panneaux installés en surimposition pouvaient être considérés comme des « éléments d'équipement à vocation exclusivement professionnelle » exclus par l'Art 1792-7 **et non la construction d'un ouvrage**, ce qui aurait alors privé l'article d'effet, puisqu'il ne vise que les éléments d'équipement et pas les ouvrages **et ce, au seul motif qu'ils n'avaient pas de fonction d'étanchéité.**

*« Au cas d'espèce, les panneaux photovoltaïques sont installés en surimposition comme le constate l'expert amiable dans son rapport. Ces constatations, qui ne sont contestées par aucune partie, établissent que l'installation photovoltaïque **n'est pas intégrée à la couverture et ne participent pas au clos et au couvert du bâtiment,** lequel n'a pas été endommagé. Elle a une fonction exclusive de production d'énergie, revendue à ERDF, de sorte que les dispositions de l'article 1792-7 du code civil lui sont applicables.*

***Par conséquent, l'installation photovoltaïque ne peut pas être considérée comme un ouvrage** au sens de l'article 1792 du code civil, ainsi que l'a justement retenu le jugement déféré. »*

⁷¹ CA Nîmes, 4e ch. com., 15 juin 2022, n° 20/01969.

<https://www.courdecassation.fr/decision/62aacad8470d8205e5d40696>

Si on se réfère aux critères posés habituellement pour la qualification d'ouvrage, le fait de concourir ou non à l'étanchéité n'est pourtant pas retenu.

+ On trouvera encore un raisonnement semblable dans un arrêt, rendu par la Cour de Poitiers⁷²,

CA Poitiers, 1re ch., 9 avril 2024, n° 22/01744

<https://www.courdecassation.fr/decision/66162be699851e0008f1e716>

A propos d'une installation que les pièces contractuelles qualifient de « système d'étanchéité toiture compatible intégré bâti' » où là, le fait que l'installation soit réalisée en « intégré » sur une toiture existante, ne suffit pas à lui permettre d'être qualifiée de construction d'un ouvrage sur un existant.

« Ces panneaux et plus généralement l'installation photovoltaïque ne constituent pas des éléments d'équipement indissociables au sens de l'article 1792-2 du code civil. »

L'extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés de la société La Gilardière indique que cette société a pour objet : 'La production et la vente d'électricité photovoltaïque'. L'installation photovoltaïque permet l'exercice de cette activité professionnelle. Les dispositions de l'article 1792-7 du code civil trouvent dès lors application et excluent que les panneaux litigieux soient qualifiés d'élément d'équipement d'un ouvrage qui serait au cas d'espèce le bâtiment agricole que la société J.I.T. n'a au surplus pas réalisé.

La société La Gilardière n'est pour ces motifs pas fondée à se prévaloir de la garantie décennale du constructeur. »

Que penser encore de cet arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris en juin 2024⁷³ dans lequel le terme « participe de l'ouvrage » est utilisé dans un sens inverse à celui de l'Arrêt du rendu par la Cour de cassation le 21 septembre 2022⁷⁴ :

CA Paris, pôle 4 ch. 6, 21 juin 2024, n° 23/17307.

<https://www.courdecassation.fr/decision/6676ab96bda5be661d847ece>

« En l'espèce, il résulte de l'expertise amiable du 13 avril 2023 et de la note technique complémentaire du 15 novembre 2023 (pièces n°29 et 31 des sociétés MMA), que l'opération de construction consistait en la réalisation d'une centrale photovoltaïque avec un renforcement de la charpente du bâtiment et la réfection totale de la couverture. »

Selon l'expert amiable, l'installation constitue un ensemble indissociable dans sa conception et sa réalisation qui assure la solidité de la charpente et de la toiture, la couverture du bâtiment et la production photovoltaïque.

Il indique que le projet s'est accompagné d'une étude générale de structure de la charpente, jusqu'aux fondations, de la réfection générale de la couverture dans le cadre du procédé UPSOLAR et de travaux de charpente et couverture dirigés par un maître d'œuvre et faisant l'objet d'un contrôle technique par l'APAVE.

En ce qui concerne le procédé UPSOLAR, il précise qu'il constitue un ensemble indissociable comprenant les bas de couverture assurant l'étanchéité, les rails assurant la fixation des panneaux et enfin les panneaux pour la production électrique et qu'il n'y aurait pas eu de renforcement de charpente, de fondations et de remplacement de la couverture s'il n'y avait pas eu d'installation photovoltaïque.

⁷² CA Poitiers, 1re ch., 9 avril 2024, n° 22/01744 <https://www.courdecassation.fr/decision/66162be699851e0008f1e716>

⁷³ CA Paris, pôle 4 ch. 6, 21 juin 2024, n° 23/17307. <https://www.courdecassation.fr/decision/6676ab96bda5be661d847ece>

⁷⁴ Cass Civ 3ème 21 septembre 2022 N° 21-18.960 Note Cyrille Charbonneau RDI février 2023 p 109 contra Pascal Dessuet « Police dommages-Ouvrage : quelle sanction en cas de refus de garantie transmis dans les délais légaux mais finalement jugés non-conformes ? » RGDA janvier février 2023 p 4 ; Jean-François Zedda, 8 - Équipements industriels et responsabilité décennale : le critère d'exclusivité de l'article 1792-7 du code civil - Recueil Dalloz 2022 p.2308

Il ressort de l'ensemble de ces constatations que l'installation des panneaux photovoltaïques a nécessité des travaux de reprise de la couverture et de renforcement de la charpente, étant observé que ces différents lots ont été exécutés par des entreprises distinctes.

*Cependant, force est de constater que ces panneaux photovoltaïques **ne participaient pas de la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble, comme ayant été installés en surimposition**, et n'assuraient pas une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment.*

*Dès lors, ils ne sauraient être considérés comme un ouvrage **et s'analysent en un élément d'équipement**.*»

Bien que le travaux en question constituaient un ensemble : il s'agissait dans cette affaire à la fois de renforcer la charpente et les fondation **et** d'installer des panneaux en surimposition, la Cour de Paris décida cette fois que les panneaux en question ne devaient pas être considérés comme « **participant** » de la construction de l'ouvrage » et devaient donc être considérés comme un élément d'équipement éligible à l'Article 1792-7.

Elle décida cependant que les conditions d'application de cet article n'étaient néanmoins pas réunies, au motif que lesdits panneaux avaient été « **intégrés** » dans l'ouvrage.

Décidément ce critère de « l'intégration » a la vie dure, mais ne repose sur aucun fondement de texte :

L'unique article qui prend en compte du procédé de fixation pour étendre l'application de la RC décennale – l'Art 1792-2 C Civ, ne s'applique que pour le critère d'application de la RC décennale tenant à « la solidité » de l'ouvrage et non à l'impropriété à la destination... :

Si la solidité d'un élément d'équipement indissociable est compromise, **alors**, on l'assimilera à la mise en cause de la solidité de l'ouvrage **dans son ensemble**... A aucun moment il n'est question dans le texte de l'Art 1792-7 du point de savoir si l'élément d'équipement doit être intégré » ou indissociable » de l'ouvrage pour que l'article puisse s'appliquer !

On retrouvera encore dans un Arrêt de la Cour d'Appel de Riom la même idée de **« l'intégration au bâti de l'ensemble bac aciers + Panneaux** pour justifier de la qualification d'ouvrage **et donc de la non-application de l'Art 1792-7** pour un désordre affectant les panneaux.⁷⁵

CA Riom, 1re ch., 15 octobre 2024, n° 23/01732

<https://www.courdecassation.fr/decision/670f58604ad0d5ee7d7e5dba>

« Les parties sont en l'espèce opposées notamment sur la qualification des travaux exécutés par la société Enerjit, constitutifs d'un ouvrage selon la SARL Watt Crête Solar, et correspondant à l'installation d'un élément d'équipement dissociable de la structure selon la SA Axa France Iard, qui se prévaut sur ce point des conclusions de l'expert judiciaire. Elle fait valoir que celui-ci a clairement indiqué que le montage des panneaux photovoltaïques était en « surimposition », et non en « intégration au bâti ». La société Axa France Iard soutient en outre que même si l'installation devait être regardée comme un équipement indissociable, la garantie décennale devrait être écartée en application de l'article 1792-7 du code civil, alors que la fonction exclusive de l'installation est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage par la SARL Watt Crête Solar.

../..

L'appelante communique en l'occurrence plusieurs éléments permettant d'appréhender précisément le type de travaux exécutés par la société Enerjit, étant précisé que celle-ci a été chargée seule de l'ensemble des travaux de couverture, comprenant l'installation photovoltaïque.

⁷⁵ CA Riom, 1re ch., 15 oct. 2024, n° 23/01732

<https://www.courdecassation.fr/decision/670f58604ad0d5ee7d7e5dba>

*Il résulte ainsi des factures pro forma émises le 14 octobre 2011 par la société Enerjit et du récapitulatif du bon de commande, que le contrat conclu avec cette dernière, qui prévoyait dans les conditions générales l'application de la garantie décennale, comprenait la fourniture et la pose, après étude préalable de la solidité de la charpente par un bureau d'études, d'un système complet de panneaux photovoltaïques de marque Auversun et d'onduleurs de marque SMA STP et d'un système d'étanchéité toiture « **intégrée au bâti** » (bacs anti-condensation, rails de supportage).*

*L'appelante verse aux débats une « **attestation d'intégration au bâti** », émanant de M. [L] [Y], gérant de la société JIT Solaire, aux termes de laquelle celui-ci explique que « cette installation présente les caractéristiques techniques nécessaires pour la qualification 'd'intégration au bâti' », conformément aux normes en vigueur régissant les installations de ce type ». Un document, annexé à cette attestation, détaille le système JIT Solaire, à savoir un ensemble spécifiquement conçu pour recevoir des panneaux photovoltaïques, composé de bacs et rails assemblés en atelier, qui ne peuvent être utilisés pour une autre application, de sorte que, en cas de démontage des panneaux, le système de fixation des bacs doit être retiré, ceux-ci n'ayant plus aucune tenue sur la toiture et l'étanchéité n'étant plus assurée. Il est précisé encore, schémas à l'appui, que « L'intégrité de la toiture disparaît avec le démontage des panneaux. L'équipement d'électricité photovoltaïque assure donc une fonction technique et participe à la tenue mécanique de la toiture ». Cette attestation a été communiquée à l'expert, qui, à juste titre, a observé qu'il n'était pas possible de déterminer si ce document concernait les installations de la SARL Watt Crête Solar.*

*Celle-ci produit cependant devant la cour une attestation en date du 17 décembre 2022 de M. [G] [U], qui était gérant de la SARL Enerjit au moment de l'installation des centrales photovoltaïques litigieuses. Celui-ci confirme que la société Enerjit a vendu à la SARL Watt Crête Solar les installations complètes et leur montage, qu'elle a utilisé sur les centrales le système décrit dans l'attestation de M. [Y], système alors reconnu comme « **intégré au bâti** », et qui explique en outre que, « en cas de retrait des panneaux, des rails et des vis, l'étanchéité de la toiture n'est plus assurée ».*

Il est effectivement établi par les éléments recueillis dans le cadre des opérations d'expertise que toutes les vis de fixation des rails, qui supportent les cellules solaires, traversent le bac acier et la charpente métallique, de sorte que la dépose des panneaux nécessite de procéder à l'enlèvement des tirefonds qui traversent l'ensemble de la structure y compris la charpente métallique.

../.

*Il ressort de ces éléments que, pour chaque hangar, **les bacs acier, les rails et les panneaux photovoltaïques procèdent d'une conception globale spécifique et sont les éléments constitutifs d'un ensemble constituant lui-même la couverture du bâtiment.***

*En considération de ces explications, qui reposent tant sur les pièces communiquées que sur les constatations de l'expert judiciaire, dont les conclusions quant à la technique de pose ne lient pas la cour s'agissant de la qualification juridique des travaux, il apparaît que la société Watt Crête Solar, chargée de la totalité des travaux de couverture des bâtiments, intégrant des matériaux assemblés spécifiquement dans la perspective d'une part de permettre la production d'électricité, d'autre part d'assurer une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment, a procédé à une opération qui, appréciée dans sa globalité, **s'analyse comme l'exécution d'un ouvrage, au sens de l'article 1792 du code civil, les panneaux photovoltaïques participant de la réalisation de cet ouvrage de couverture.** »*

Ou encore⁷⁶

CA Bourges, 1re ch., 25 avr. 2025, n° 21/00499

<https://www.courdecassation.fr/decision/680c6bd78eda960fba78b2af>

⁷⁶ CA Bourges, 1re ch., 25 avr. 2025, n° 21/00499

<https://www.courdecassation.fr/decision/680c6bd78eda960fba78b2af>

« Les travaux de couverture sont qualifiés de « travaux d'adaptation de la charpente », avec « **pose du système d'intégration et des modules photovoltaïques** », en système d'intégration « **bac acier** », **précisant que** « ce système se compose d'un profil support **solidaire** de l'ossature de charpente du bâtiment, sur lequel est fixé un ensemble de pièces assurant le maintien des panneaux photovoltaïques. Le profil acier assure dès sa mise en œuvre une parfaite étanchéité du bâtiment et s'adapte sur tous les types de couverture ».

« Il en résulte qu'en réalisant une prestation de fourniture et d'installation de panneaux photovoltaïques à la demande de la société Soleil de [Localité 13], la société **REV'SOLAIRE** doit être considérée, au sens de l'article 1792 du code civil précité, **comme le constructeur d'un ouvrage**, responsable de plein droit des dommages qui compromettent la solidité de celui-ci ou le rendent impropre à sa destination, **dès lors que**, selon les termes mêmes de la facture précitée, **les modules photovoltaïques font l'objet d'une intégration en toiture du bâtiment d'exploitation agricole et que les bacs acier sur lesquels ils sont montés forment, ainsi, un ensemble indissociable** assurant le clos et le couvert constituant la toiture même du bâtiment. »

Ce foisonnement de décisions au fond pour le moins contradictoires et l'absence de décisions significatives de la Cour de cassation est évidemment facteur d'insécurité juridique et de dérives pour l'application d'un texte, qui à l'évidence, n'a pas été écrit pour traiter de ce type de travaux à une époque, en 2005 où l'intégralité de l'électricité commercialisée était produite par EDF et non par des bâtiments...

b) Les arrêts rendus par la Cour de cassation

Dans le cas de figure précédemment évoqué, celui de la pose des panneaux sur une toiture existante, nous allons voir que nous ne disposons à ce jour que d'un seul arrêt rendu par la Cour de cassation sur la qualification d'ouvrage des travaux réalisés et encore n'est-il pas publié :

Cette pose directe sur une toiture existante peut prendre plusieurs formes :

- Quelques travaux préalables d'adaptation de la toiture existante avant la fixation des panneaux
 - Une pose des panneaux sur des glissières sans travaux sur la toiture existante
 - La pose de panneaux simplement lestés sur la toiture sans fixation
 - La pose d'un film photovoltaïque sur la toiture existante sans que ce film ait une fonction d'étanchéité.
- On rappellera à cette occasion qu'une décision spécifique a été rendue par la Cour de cassation à propos de la pose **d'une membrane d'étanchéité** sur un ouvrage existant.⁷⁷ Le contexte technique était certes légèrement différent, car il s'agissait d'une membrane ayant une fonction d'étanchéité, mais en termes de consistance, on était bien en présence d'un simple film.

Dans tous les cas de figure ; la question préalable va porter sur la qualification d'ouvrage de ces travaux d'installation :

Pour illustrer ce premier cas d'application de l'Art 1792-7 en matière de Photovoltaïque, il convient donc de citer l'unique arrêt rendu par la **Cour de cassation en date du 08 juin 2023**⁷⁸

La Cour de cassation dans cette affaire a rejeté un pourvoi contre l'arrêt d'une Cour d'appel ayant considéré que **des capteurs photovoltaïques installés sur la toiture existante** d'un abri de matériel agricole - *ne participant pas à l'étanchéité, mais destinés à produire de l'électricité vendue à l'extérieur* - **ne pouvaient pas être qualifiés « d'élément d'équipement »** justifiant l'application de l'Art 1792-7 C Civ, et donc l'exclusion du régime de la RC décennale des désordres les affectant, **ce qui implicitement en faisait nécessairement par « a contrario » des ouvrages.**

La lecture de cet arrêt du 8 juin 2023, donne le sentiment que les éléments d'équipement se sont « métamorphosés » en ouvrage :

*7. Ayant constaté que **les panneaux photovoltaïques avaient été intégrés à la toiture, elle en a exactement déduit**, répondant en les écartant aux conclusions prétendument délaissées, **qu'ils ne relevaient pas des éléments d'équipement visés à l'article 1792-7 du code civil**, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.*

La Cour de cassation approuve donc les juges du fond pour avoir considéré que des **panneaux photovoltaïques** en tant que tels installés en surimposition sur une toiture **existante ne pouvait être qualifiés « d'élément d'équipement »**, ce qui par a contrario en faisait donc des **« ouvrages »** et que par conséquent, bien que l'électricité produite soit entièrement destinée à la vente, il n'était pas possible de les exclure du champ d'application de la RC décennale, par application de l'Art 1792-7 Code civil qui ne vise précisément les **« éléments d'équipement »**

Ici ce ne sont pas les travaux d'installation de la centrale photovoltaïque en toiture dans leur globalité qui sont pris en considération et dont on va considérer qu'à raison de leur ampleur, ils constitueraient la construction d'un ouvrage, **ce sont les panneaux en eux-mêmes**, c'est-à-dire véritablement « l'élément d'équipement » en tant que tel

Cette décision de 2023 appelle de notre part plusieurs observations :

⁷⁷ Cass Civ 3^{ème} 11 mai 2020 N° 09-12429

⁷⁸ Cass Civ 3^{ème} 08 juin 2023 n° 21-25.960 Note P Dessuet RGDA juillet 2023 p 40

1) 1ère observation : Le raisonnement suivi semble s'inscrire dans une continuité jurisprudentielle

+ Il s'agit avec cet arrêt de la déclinaison d'une jurisprudence ancienne conduisant à considérer que dans certaines circonstances, l'installation d'un élément d'équipement sur un existant, dès lors qu'il ne s'agit pas que d'une simple adjonction, mais que cela s'inscrit dans des travaux véritables, peut être qualifiée de construction d'un ouvrage.

On renverra à cet égard au fameux arrêt de 2017 sur la pose, sur plusieurs kilomètres, d'une conduite métallique fermée d'adduction d'eau à une centrale électrique existante considérée comme n'étant pas un élément d'équipement susceptible d'être exclu au titre de l'Art 1792-7 C Civ⁷⁹ mais comme un ouvrage.

+ Le raisonnement suivi s'inscrit par ailleurs dans une continuité **avant même que l'Art 1792-7 n'entre dans notre droit positif.**

A propos d'une **installation de chauffage central réalisée sur un existant**, comportant une chaudière, un brûleur, une pompe à chaleur et une cuve⁸⁰ ou encore 17 ans plus tard, de l'installation d'un système de climatisation dans un entrepôt existant avec **l'arrêt Vinexpo en 2009**⁸¹ où il s'agissait de l'installation d'une climatisation dans un bâtiment existant, a pu être analysée comme la construction d'un ouvrage en lui-même et non comme de simples travaux « d'adjonction » d'un élément d'équipement sur un bâtiment existant.

« Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que l'installation de climatisation réalisée comprenait une centrale d'énergie aux fins d'assurer la production de l'énergie calorifique et frigorifique nécessaire à la climatisation des bâtiments du parc des expositions et la climatisation intérieure de ces bâtiments par la mise en place des équipements nécessaires (alimentation électrique, eau glacée, système de programmation, caissons de ventilation, diffuseurs d'air, etc), la cour d'appel, qui a exactement retenu que ce système, par sa conception, son ampleur et l'emprunt de ses éléments à la construction immobilière, constituait un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, a, sans être tenue de procéder à une recherche relative au caractère indissociable de cette installation avec les bâtiments que ses constatations rendaient inopérante, légalement justifié sa décision de ce chef »;

Il est cependant intéressant d'observer que le regretté professeur Malinvaud, dans son commentaire de cet arrêt c'était déjà interrogé à l'époque avec toute la prudence et la nuance de ses propos, sur le bien fondé de cette analyse consistant à considérer qu'en certaines circonstances l'élément d'équipement pouvait devenir ouvrage :

« D'une part, l'article 1792-7 ne vise que les « éléments d'équipement d'un ouvrage », pas les ouvrages eux-mêmes ; dès lors, chaque fois que le juge qualifie d'ouvrage la mise en place de ce qui, en fait, n'est qu'un élément d'équipement, ne sort-on pas du champ d'application de cet article ?

Littéralement, oui. N'est-ce pas là pour le juge un moyen de tourner la loi et d'appliquer la garantie décennale là où le législateur avait voulu l'écarter ? La question se pose très sérieusement de savoir si cette jurisprudence, initiée avant la mise en vigueur de l'article 1792-7, ne devrait pas désormais être abandonnée ; ne faut-il pas revenir à la véritable qualification d'élément d'équipement, dissociable ou indissociable, de l'ouvrage préexistant ? En toute hypothèse, il y a là matière à réflexion. »

⁷⁹ Cass Civ 3ème 19 janvier 2017 pourvoi N°15-25.283 Arrêt N° 65 FS P+B

⁸⁰ Cass Civ 3ème 18 novembre 1992, 90-21.233, Publié au bulletin

⁸¹ Cass Civ 3ème 28 janvier 2009 Pourvoi n° 07-20.891. Arrêt n° 145 Note J Bigot RGDA 2009 P 514 et P Malinvaud RDI 2009 p 254

On le trouvera encore reprise en 2012⁸² à propos d'une installation frigorifique sur un existant

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 13 janvier 2011), qu'à l'occasion de l'agrandissement de la surface de vente de locaux commerciaux, la société Romandis a fait réaliser des installations de froid positif et négatif comportant une salle de machines et des réseaux de tuyauterie alimentant des chambres froides et des vitrines d'exposition ; que le bureau d'étude Etienne techniques du froid (le bureau ETF), maître d'oeuvre, a été chargé de la conception des installations ; que les travaux ont été confiés à la société Générale frigorifique provençale (la société GFP) ; que les travaux ont été réceptionnés avec réserves le 7 août 1996 ; que le matériel, dont les compresseurs, a été fourni et livré par la société Profroid, aux droits de laquelle se trouve la société Carrier ; qu'après réalisation des travaux, un contrat d'entretien a été conclu entre la société Romandis et la société GFP ; que la société GFP a demandé à la société Polyfroid climatisation d'assurer l'entretien de l'installation ; que des dysfonctionnements sont apparus ; qu'après expertise, la société Romandis a assigné la société ETF, la société Polyfroid et la société Axima, venant aux droits de la société GFP, en indemnisation de ses préjudices ;

Attendu que pour débouter la société Romandis de ses demandes envers les sociétés ETF et Axima sur le fondement de la responsabilité légale, l'arrêt retient que l'installation frigorifique, dont la vocation est essentiellement commerciale, ne relevait pas de la garantie décennale, l'expert ayant constaté que la dépose, le démontage ou le remplacement de cette installation pouvait s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière et que les éléments d'équipement sont dissociables ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'installation ne constituait pas en elle-même un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Cette analyse est encore réitérée en 2014⁸³ pour la réalisation d'un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puit en contact avec la nappe phréatique.

« *Vu les articles 1792 et 1792-2 du code civil ;*

Attendu que pour débouter la société Maison Mallevall de ses demandes formées sur l'article 1792 du code civil, l'arrêt retient que s'agissant d'un ouvrage conçu au sein d'un bâtiment de commerce et bureaux afin de rafraîchir l'air ambiant, il doit être considéré en raison de son importance et de son emprise sur le sous-sol comme constituant un élément d'équipement, que, compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'un ouvrage autonome mais d'un simple élément d'équipement, l'impropriété à destination ne se conçoit pas au niveau de l'élément d'équipement lui-même mais bien à celui de l'ouvrage desservi dans son ensemble et que la société Maison Mallevall ne dit pas en quoi un certain rafraîchissement de l'air ambiant était nécessaire au bon fonctionnement de sa surface de vente en rez-de-chaussée et de ses bureaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'installation d'un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant constitue un ouvrage dont l'impropriété à destination s'apprécie indépendamment de l'immeuble pris dans son ensemble, la cour d'appel a violé les textes susvisés »

Tout récemment encore, on va retrouver ce mode de raisonnement avec l'Arrêt du 21 mars 2024⁸⁴ qui considère que désormais, un élément d'équipement installé isolément sur un existant n'est plus éligible à la RC décennale contrairement à sa jurisprudence inaugurée en 2017, réserve le cas où cette installation pourrait s'analyser en la construction d'un ouvrage, auquel cas elle serait naturellement éligible à la RC décennale : une fois de plus c'est reconnaître qu'un élément d'équipement peut devenir

⁸² Cass Civ 3ème 07 novembre 2012 N° de pourvoi : 11- 19023

⁸³ Cass Civ 3ème 24 septembre 2014 N° 13-19615 P Malinvaud RDI 2014 p 643

⁸⁴ Cass Civ 3ème 21 mars 2024, n° 22-18.694 - PUBLIÉ AU BULLETIN - PUBLIÉ AU RAPPORT Note P Dessuet RGDA avril 2024 p 36

un ouvrage dans certaines circonstances, notamment lorsque son installation suppose de travaux d'une certaine importance.

« 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 »

De ce fait, il y a lieu de considérer que les travaux consistant en la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition sur des glissières et supposant donc au préalable, la pose desdites glissières en toiture, par différents procédés d'ancrage, ainsi que celle d'un onduleur, relié par des câbles, peuvent parfaitement s'analyser en la construction d'un ouvrage au regard de la jurisprudence.

On pourrait ainsi citer cet arrêt peu connu datant de 2014 qui traite indirectement du sujet⁸⁵

« Mais attendu qu'ayant constaté que le prêt contracté était d'un montant supérieur à 21 500 euros et qu'il était destiné à financer la fourniture et la pose de panneaux photovoltaïques constituant des travaux de construction et permettant aux propriétaires d'un immeuble à usage d'habitation non seulement de vendre l'électricité produite à un fournisseur d'énergie, mais également d'en bénéficier pour leur usage personnel, la cour d'appel en a exactement déduit que ce prêt relevait des opérations énumérées à l'article L. 312-2 du code de la consommation dans sa rédaction applicable en la cause ; »

C'est d'ailleurs en suivant cette logique et en retenant un des critères habituellement retenu, à savoir l'importance de travaux, qu'il va être considéré à l'inverse, dans un arrêt de la Cour de cassation que l'installation de panneaux photovoltaïques et d'un ballon de production d'eau chaude thermodynamique, ne constitue pas la construction d'un ouvrage.⁸⁶

Attendu, selon le jugement attaqué, rendu en dernier ressort, que M. et Mme X ont confié à la société Groupe Cer, assurée par la société MMA Iard (la société MMA), la réalisation de travaux de fourniture et d'installation de panneaux photovoltaïques et d'un ballon de production d'eau chaude thermodynamique, lesquels ont été facturés le 12 octobre 2012 ; que se plaignant de désordres consécutifs à ces travaux, M. et Mme X ont obtenu, en référé, la désignation d'un expert ; que le 25 novembre 2013, la société Groupe Cer a été mise en liquidation judiciaire, la société Philippe Angel-Denis Hazane étant nommée liquidateur ; qu'après le dépôt du rapport d'expertise, M. et Mme X ont assigné le liquidateur et la société MMA devant une juridiction de proximité, afin d'obtenir l'indemnisation de leur préjudice tenant à une surconsommation électrique du ballon thermodynamique ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, pris en sa première branche :

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour retenir la responsabilité de la société Groupe Cer sur le fondement de l'article 1792 du code civil et condamner, en conséquence, la société MMA à indemniser le préjudice subi par M. et Mme Totel au titre de la garantie responsabilité civile, le jugement retient que ces derniers, qui ont réalisé un investissement important de 18 000 euros pour faire installer à leur domicile un ballon d'eau chaude par la société Groupe Cer, ont constaté des dysfonctionnements qui ont donné lieu à une expertise judiciaire de laquelle il résulte que le désordre de surconsommation électrique persistait en dépit du remplacement d'un premier ballon thermodynamique ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi les travaux réalisés par la société Groupe Cer étaient assimilables, par leur importance, à des travaux de construction d'un ouvrage, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision.

⁸⁵ Cass Civ 1ère 30 avril 2014 N° 13-15581

⁸⁶ Cass Com 30 janvier 2019, N° 17-27.494

+ On demeure néanmoins troublé par le fait qu'en réalité, dans chacune de ces affaires, **il ne s'agit pas de l'adjonction isolée d'un élément d'équipement sur un existant.**

La pose de l'équipement s'inscrit dans un ensemble de travaux plus vaste, toute la difficulté résidant dans la mesure de l'importance des travaux d'installation.

Dans toutes ces affaires l'élément d'équipement « ne constitue pas en lui-même un ouvrage » : il n'y a pas à proprement parler de « **métamorphose** » de l'élément d'équipement en ouvrage, « **l'élément d'équipement** » ne change pas de nature pour devenir un « **ouvrage** », comme nous invite à le penser l'Arrêt du 21 Mars 2024 ; ce qui conduirait à ne pas pouvoir, le concernant, lui appliquer l'Art 1792-7 Code civil :

« si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, »

Appliqué à cette nouvelle catégorie d'éléments d'équipement destinés à satisfaire aux contraintes de la performance environnementale, nous allons voir que la formule utilisée par l'Arrêt du 8 juin 2023 précité pose un problème.

+ On observera tout de même qu'il est important de plaider au fond la qualification d'ouvrage pour ce type de travaux, faute de quoi on s'expose à ce que la Cour de cassation les considère que la simple adjonction d'un élément d'équipement sur un existant

On citera ainsi cette affaire où il s'agissait de : « l'Installation de 10 panneaux photovoltaïques polycristallins 250 Wc avec onduleur Involgar 250, d'un chauffe-eau solaire thermosiphon Megasun modèle ST2000 et d'un boîtier « color contrôle GX Victron » destiné à surveiller leur consommation électrique à distance. Tous ces équipements étaient reliés afin d'optimiser la production électrique et limiter la consommation d'énergie » :

Faute d'être expressément qualifié par la Cour d'Appel, de « construction d'un ouvrage », les parties ayant préféré se focaliser sur la question de la destination de l'ouvrage, tenant pour acquis la qualification d'ouvrage, ces travaux ont été considérés par la Cour de cassation comme la simple « adjonction » d'un élément d'équipement sur un existant et donc non éligibles à la RC décennale⁸⁷

Réponse de la Cour

4. Selon l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

5. Il est jugé 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 (3e Civ, 21 mars 2024, pourvoi n° 22-18.694, publié).

6. La cour d'appel ayant retenu que la centrale d'énergie solaire installée dans la maison de M. et Mme [B] constituait un élément d'équipement adjoint à l'ouvrage existant, les désordres dénoncés ne pouvaient relever de la garantie décennale.

7. Par ce moyen de pur droit, suggéré par la défense, et substitué aux motifs critiqués, dans les conditions prévues par l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, l'arrêt, qui rejette les demandes de M. et Mme [B], fondées sur les dispositions de l'article 1792 du code civil, se trouve légalement justifié.

⁸⁷ Cass Civ 3ème 11 décembre 2025, 23-23.950, Inédit

2) 2^{ème} observation : Si les panneaux ne sont pas un élément d'équipement mais un ouvrage, comment alors s'inscrivent-ils dans les travaux d'installation de la centrale photovoltaïque ?

En effet si nous nous en tenons aux critères habituellement retenus pour appliquer la qualification d'ouvrage à des travaux sur existant, c'est la réalisation des travaux d'installation en toiture de la centrale photovoltaïque dans son ensemble qui constitueraient la construction d'un ouvrage. On pourrait ainsi citer en ce sens, cet arrêt peu connu datant de 2014⁸⁸ :

« Mais attendu qu'ayant constaté que le prêt contracté était d'un montant supérieur à 21 500 euros et qu'il était destiné à financer la fourniture et la pose de panneaux photovoltaïques constituant des travaux de construction et permettant aux propriétaires d'un immeuble à usage d'habitation non seulement de vendre l'électricité produite à un fournisseur d'énergie, mais également d'en bénéficier pour leur usage personnel, la cour d'appel en a exactement déduit que ce prêt relevait des opérations énumérées à l'article L. 312-2 du code de la consommation dans sa rédaction applicable en la cause ; »

On ne saurait à cet égard approuver la position adoptée par certains assureurs consistant à contester aux travaux d'installation de panneaux photovoltaïques en surimposition d'une toiture existante, la qualité de travaux éligibles aux garanties légales de responsabilité, au motif que les travaux d'installation de la centrale sur un existant, **ne remplissent aucune fonction d'étanchéité**, comme ce fut le cas devant la Cour d'Appel de Nîmes objet du pourvoi rejeté par l'Arrêt précité, rendu par la 3^{ème} chambre en date du 8 juin 2023,

ou encore qu'il s'agit d'un ouvrage qui n'est pas « destiné à une fonction bâtiment », alors que rien dans l'Art 1792 C Civ ne permet d'exclure les ouvrages à vocation purement industrielle bien au contraire, ils ont été réintroduits par l'Assemblée nationale lors du vote du projet de loi, contrairement au projet d'Adrien Spinetta qui s'en tenait à l'habitation

Si on trouve de nombreux arrêts prenant en compte le fait que les travaux affectent l'étanchéité pour admettre la qualification d'ouvrage, on ne connaît pas d'arrêts de la Cour de cassation qui posent comme critère unique pour la qualification d'ouvrage, **le fait que les travaux consistent en la soustraction d'un élément d'étanchéité ou bien même affectent l'étanchéité**.

Il s'agit là d'une réminiscence d'un raisonnement qui était adapté lorsque les centrales étaient incrustées dans la toiture avait donc aussi une fonction d'étanchéité qui permettait de les introduire dans la sphère des garanties légales de responsabilité

Une centrale photovoltaïque est finalement une sorte « d'ouvrage machine » composé d'une additions d'éléments d'équipement :

Elle est composée d'un grand nombre de **panneaux solaires** reliés entre eux, afin de capter les rayons du soleil et les transformer en électricité. Le courant continu est ensuite converti en courant alternatif à travers des **onduleurs**. Enfin, **les transformateurs** électriques élèvent la tension (de Basse Tension en Moyenne Tension ou Haute Tension) afin que **le poste de livraison** électrique puisse délivrer le courant électrique au réseau de distribution ou a défaut être stocké dans des **batteries**

Comme justifier que les panneaux pris isolément puissent constituer la construction d'un ouvrage à eux seuls, faute d'être qualifiés d'élément d'équipement ?

Ainsi la centrale photovoltaïque serait donc composée d'un ouvrage, les panneaux devenus ouvrage « sui generis » en dehors de l'application des critères connus pour décider de cette qualification, tandis que les autres éléments constitués par la connectique, en constitueraient les éléments d'équipement ?

⁸⁸ Cass Civ 1ère 30 avril 2014 N°13-15581

C'est ce que semblerait suggérer l'Arrêt du 8 juin 2023 précité, en déniaient la qualification d'élément d'équipement aux seuls panneaux qui se seraient métamorphosés en un ouvrage

Pour autant, comme chacun sait, la jurisprudence se cherche sur cette question, si elle devait évoluer dans le sens que je viens d'indiquer et reconnaître que contrairement à ce qui a été dit le 8 juin 2023 qui n'est cependant pas un arrêt publié, les panneaux pouvaient finalement être qualifiés d'élément d'équipement, et donc « de facto » se trouver éligibles à l'application de l'Art 1792-7 Code Civ,

Cela aboutirait-il à les sortir du champ d'application de la RC décennale dès lors que l'électricité produite est entièrement vendue à l'extérieur ?

Reste qu'aujourd'hui en l'état et pour en revenir à l'Arrêt du 21 Mars 2024 précité, on retrouve bien cette idée de « métamorphose » de l'élément d'équipement en ouvrage, sans faire le détour par l'importance de travaux d'installation dudit ouvrage :

« si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage **existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage**, »

3) 3^{ème} observation : L'approbation de la solution adoptée le 8 juin 2023 doit être nuancée, à raison du critère retenu pour décider que les éléments d'équipement installés en surimposition ne pouvait pas être qualifié « d'élément d'équipement » justifiant l'application de l'Art 1792-7 C Civ, ce qui implicitement en faisait nécessairement des ouvrages

Le critère ici retenu est celui de « **l'intégration en toiture** » : il est fait état dans la motivation de la Cour de cassation d'une installation « **intégrée** » sans autre forme de précision. Le terme est techniquement imprécis, car il ne prend pas en compte le procédé réel d'intégration.

« Intégration » semble ici simplement entendu comme « immobilisées » sur le toit, ce qui n'a rien de discriminant dans la mesure **où toutes les installations en toiture le sont** : qu'elles soit encastrées, fixées en surimposition, voire même simplement posées et lestées sans être véritablement fixées :

Les premières centrales photovoltaïques furent réalisées selon un procédé technique consistant véritablement à « **intégrer** » on pourrait même dire à « **encastrer** » les cellules photovoltaïques dans des panneaux qui faisaient également fonction de toiture concourant à l'étanchéité du bâtiment, voire parfois même dans des complexes d'étanchéité en eux-mêmes.

Par la suite et dans l'espèce de juin 2023, les panneaux n'étaient pas à proprement parler « encastrés » à la toiture, mais « **fixés en surimposition** » sur la toiture et n'avaient d'autre fonction que de produire de l'électricité sans jouer aucun rôle sur l'étanchéité du bâtiment.

Il convient en outre de se souvenir de cet arrêt de 2006 précédemment évoqué mais assez largement méconnu, bien que publié, qui invite à distinguer entre les « techniques de construction » et « les techniques de pose... » : Les techniques de pose ne suffisent pas à faire l'ouvrage⁸⁹ :

Vu l'article 1792 du Code civil ;

Attendu que pour qualifier d'ouvrage au sens de cet article l'installation complète de l'appareil de production d'eau chaude, l'arrêt retient que cette installation comprend la pose des canalisations, tuyauteries, raccordements ou tous autres accessoires matériels nécessaires, ce qui suppose des ancrages et fixations formant corps avec l'ouvrage d'ossature ;

⁸⁹ Cass Civ 3ème 26 avril 2006, n° 05-13971 Publié au Bulletin ,RDI 2006, p. 268, obs. Leguay.

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne résulte pas de ces énonciations, qui font référence à des techniques de pose, que M. Y... ait été constructeur d'un ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé

Il aurait été selon nous bien préférable de s'en tenir aux critères retenus usuellement pour qualifier les travaux de construction d'un ouvrage, même si là encore, le choix par les différents arrêts se révèle souvent assez **erratique**. On aurait pu ainsi tout simplement considérer que l'installation constituait en elle-même la construction d'un ouvrage par son importance par exemple, sans prise en compte de la fixation.

Cette prise en compte de l'intégration à l'existant est également souvent pris en compte par les juges du fond notamment, et procède selon-moi d'une interprétation totalement erronée des textes, en l'espèce de l'Art 1792-2 C Civ qui est l'unique article évoquant le procédé de fixation de l'élément d'équipement.

Cet article concerne en réalité uniquement la question des éléments constitutifs de la RC décennale et en l'espèce la solidité de l'ouvrage. Il n'a pour fonction que **d'étendre la prise en compte de l'atteinte à la solidité, aux atteintes qui affecteraient une certaine catégorie d'éléments d'équipement - ceux qui sont indissociablement liés à l'ouvrage - permettant ainsi la mise en jeu de la RC décennale, au-delà de l'ouvrage lui-même.**

Il n'a nullement pour objet d'irriguer toute la matière de la RC décennale et notamment d'être utilisé pour constituer un critère permettant de définir la notion d'ouvrage.

+ En conclusion sur le sujet du photovoltaïque quelques mots à propos des ombrières et des bornes de recharge.

- S'agissant de l'ouvrage lui-même, c'est-à-dire de l'ombrière prise dans son ensemble, serait-elle donc valablement exclue en tant que telle, du champ d'application de la RC décennale par application de l'Article 1792-7, si l'électricité produite n'alimente pas le bâtiment principal ? **Rien n'est moins sûr puisque là encore, cet article vise les éléments d'équipement et pas les ouvrages.**

Qu'elle soit construite en même temps que le magasin où postérieurement, l'infrastructure métallique nouvellement construite, supportant les panneaux photovoltaïques, **constitue à l'évidence la construction d'un ouvrage** en tant que tel, réalisé à côté du magasin. **Ce ne sera jamais un élément d'équipement du magasin.**

Le débat pourra s'ouvrir en revanche sur deux autres points

- sur le terrain de l'application ou non de l'Art 1792-7 C Civ, à propos des panneaux photovoltaïque qui en définitive sont des éléments d'équipement qui « participent de l'ouvrage », **tout comme d'ailleurs les bornes de recharge fixées au sol**, car en produisant de l'électricité, ils satisfont à l'une de deux destinations de cet ouvrage d'ombrière, avec celle d'abriter les voitures du soleil

- sur le terrain de l'obligation d'assurance puisqu'il s'agit d'un ouvrage de production d'énergie qui ne sera pas nécessaire l'accessoire d'un ouvrage soumis,

mais il n'est pas dans notre propos d'en traiter ici.

- Un débat existe là aussi pour les bornes de recharges elles-mêmes

B - Les pompes à chaleur

Il existe un débat récurrent sur le point de savoir si son installation sur un existant ne pouvait parfois s'analyser en la construction d'un ouvrage :

+ Un certain nombre d'arrêts ont pu considérer que la pompe à chaleur installée sur existant **n'était pas éligible**, tel cet arrêt de la Cour de Cassation du 4 mai 2016⁹⁰, au motif que le simple fait que l'installation de la pompe sur un socle en béton avait « nécessité des raccordements hydrauliques » ne pouvait suffire à caractériser la construction d'un ouvrage.

Dans le même sens, encore précédemment, on citera un arrêt de novembre 2015, considérant que ne s'agissant pas de la construction d'un ouvrage, il y avait lieu de considérer qu'on était en présence de la simple adjonction d'un élément d'équipement sur un existant, et à ce titre non éligible à la garantie décennale⁹¹. Il en ira de même avec cet arrêt rendu pas une cour d'appel cette fois à propos d'une installation d'accoupage de poussins.⁹²

A l'inverse dans d'autres affaires, l'installation de la pompe à chaleur a pu être considérée comme la construction d'un ouvrage.

Tel fut le cas dans un arrêt inédit de 2014⁹³ rendu à propos de l'installation d'un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant:

« Qu'en statuant ainsi, alors que l'installation d'un système de climatisation par pompe à chaleur immergée au fond d'un puits en contact avec la nappe phréatique sur un ouvrage existant constitue un ouvrage dont l'impropriété à destination s'apprécie indépendamment de l'immeuble pris dans son ensemble, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

Le Professeur Philippe Malinvaud avait en son temps dénoncé l'incohérence de cette situation⁹⁴.

+ Le débat fut ensuite un temps masqué par la jurisprudence issue de l'Arrêt du 15 juin 2017⁹⁵ qui considéra qu'ouvrage ou non, la simple adjonction d'une pompe à chaleur sur un existant était éligible à la RC décennale. Le problème avait ainsi disparu, mais conduisait parfois à faire des installateurs de pompe à chaleur des assujettis à la RC décennale et à l'obligation d'assurance qui s'ignorent.

+ Cependant, compte tenu de l'arrêt de revirement intervenu le 21 mars 2024⁹⁶, considérant que désormais à nouveau, seule la construction d'un ouvrage sur un existant est éligible à la RC décennale et non les simples adjonctions d'un élément d'équipement, le débat sur la qualification d'ouvrage de l'installation des pompes à chaleur ressurgit à nouveau

⁹⁰ Cass Civ 3ème 04 mai 2016 N° 15-15379

⁹¹ Cass Civ 3, 12 novembre 2015, n° 14-20.915

⁹² CA Grenoble, 2e ch., 30 avr. 2024, n° 18/04352.

Lire en ligne : <https://www.doctrine.fr/d/CA/Grenoble/2024/CAPBE9A60FF2E0DD9501147>

⁹³ Cass Civ 3ème 24 septembre 2014 N° 13-19615 P Malinvaud RDI 2014 p 643

⁹⁴ Philippe Malinvaud RDI 2017 p.101

⁹⁵ Cass Civ 3ème 15 juin 2017 N° 16-19.640 FS-P+B+R+I

⁹⁶ Cass Civ 3ème 21 mars 2024, n° 22-18.694 - Publié Au Bulletin - Publié Au Rapport

On pourrait imaginer que l'importance technique des travaux d'installation soit pris en compte, car elle varie en fonction des types de pompes. On distingue en effet :

La PAC air/eau pour le chauffage central qui capte les calories dans l'air puis les restitue sous forme de chaleur via un plancher chauffant ou des radiateurs. Elle se distingue de la **PAC air/air** par sa capacité à alimenter en chaleur un réseau de chauffage central, en remplacement d'une chaudière au fioul ou au gaz, par exemple.

La PAC géothermique fonctionne avec des capteurs enfouis dans le sol pour en capter la chaleur à une certaine profondeur et la diffuser dans le logement via des radiateurs basse température ou un plancher chauffant. Son installation suppose de réaliser un forage et/ou un terrassement préliminaire avant de pouvoir installer les capteurs.

La PAC hydrothermique qui puise son énergie dans un cours d'eau ou dans la nappe phréatique. Pour installer ce type de PAC, il faut disposer d'un puits existant ou là aussi engager des travaux pour réaliser un forage vertical.

Malheureusement cette prise en compte de l'importance technique demeurera très subjective :

+ Un premier arrêt a ainsi été rendu par la Cour de cassation en 2025, rejetant un pourvoi contre l'arrêt d'une Cour d'appel qui avait considéré que la pose d'un nouvel équipement sur un ouvrage existant ne nécessitant **que de très modestes travaux sur le bâti**, ne constitue pas des travaux de construction d'un ouvrage et n'est donc pas éligible à la RC décennale⁹⁷.

+ Le débat s'est donc rapidement réouvert devant les juges du fond :

Dès l'automne 2024⁹⁸

MOTIFS DE LA DÉCISION

../..

*De plus, ils soutiennent que la jurisprudence de la cour de cassation du 21 mars 2024, aux termes de laquelle il a été décidé que 'les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituaient pas eux même un ouvrage et qu'ils ne relevaient pas par conséquent 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', n'était pas applicable au cas d'espèce, dès lors que la pompe à chaleur **avait été installée dans le cadre d'une opération globale de rénovation de leur maison**. Ils en déduisent que l'installation en cause, dont la pompe à chaleur n'est que l'élément central constitue par lui-même un ouvrage soumis à la garantie décennale.*

Les autres parties au litige concluent à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a écarté l'application de la responsabilité décennale, considérant que le dommage allégué ne présente pas le degré de gravité requis, puisque nonobstant la défaillance de la pompe à chaleur, les époux [J] n'ont jamais été privés de chauffage, la mise en fonctionnement de la résistance électrique de secours ayant permis à l'immeuble de conserver une température adaptée.

En outre, la SARL Martin rappelle les termes de la jurisprudence susvisée pour considérer que la pompe à chaleur, en sa qualité d'élément d'équipement, adjoint à une installation de chauffage, ne peut bénéficier de la garantie décennale.

⁹⁷ Cass Civ 10 juillet 2025 n° 23-22.242

⁹⁸ Bordeaux 2ème chambre civile 17 octobre 2024 RG n° 21/03472

Enfin, la société ELM Leblanc SAS, venant aux droits de la société Bosch Thermotechnologie, en sa qualité de fournisseur de la pompe à chaleur conclut à la prescription de l'action des époux [J], qui selon

Sur la responsabilité de l'installateur de la pompe à chaleur, la SARL Martin,

Il résulte de la jurisprudence de la cour de cassation applicable depuis le 21 mars 2024 que les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage et qu'ils ne relèvent par conséquent 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.

Toutefois, nonobstant la jurisprudence précitée, ces éléments d'équipement peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs lorsqu'ils constituent par eux-mêmes un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil. Ce dernier suppose la réalisation de travaux d'une certaine ampleur. A ce titre, il a été considéré que qu'entrent dans le champ de l'article 1792 du code civil d'importants travaux de réhabilitation de l'ensemble d'un immeuble.

Or, en l'espèce, il ressort de la facture en date du 30 décembre 2008 établie par la SARL Pasquon Didier et Michel, devenue aujourd'hui la SARL Martin, que les travaux réalisés au sein de l'immeuble des époux [J] ont consisté en des travaux d'envergure consistant en la réhabilitation globale du système de chauffage qui était devenu vétuste.

En effet, il est acquis que les époux [J] n'ont pas simplement fait installer une pompe à chaleur, en remplacement d'une chaudière à mazout, mais qu'ils ont fait installer un nouveau système de chauffage, cet ouvrage faisant corps avec l'immeuble des appelants.

Partant, dès lors que la pompe à chaleur défectueuse n'est qu'un élément participant à un ouvrage plus global de chauffage, les désordres l'affectant peuvent engager la responsabilité décennale du constructeur si cet ouvrage de chauffage est lui-même devenu impropre à sa destination.

+ Pour s'en tenir simplement aux arrêts de Cours d'appel rendus depuis 1er janvier 2026, on pourra citer des arrêts statuant dans les deux sens :

- Ainsi à Douai une installation d'un coût de 16 500 € sera qualifiée de construction d'un ouvrage et donc éligible à la RC décennale⁹⁹

ou encore à Colmar, pour un même montant, où il est vrai la qualification d'ouvrage n'était même pas contestée¹⁰⁰.

- **Mais à Grenoble¹⁰¹ ou encore à Riom¹⁰², on statuera en sens contraire avec parfois une motivation**

parfois des plus fantaisiste considérant que l'arrêt du 21 Mars 2024 avait conduit à exclure les pompes à chaleur du champ d'application de la RC décennale¹⁰³.

+ Un premier arrêt vient d'être rendu par la Cour de cassation rejetant un pourvoi contre l'arrêt d'une Cour d'Appel qui avait considéré que la pose d'un nouvel équipement sur un ouvrage existant ne nécessitant **que de très modestes travaux sur le bâti**, ne constitue pas un ouvrage et n'est donc pas éligible à la RC décennale¹⁰⁴.

⁹⁹ CA Douai, 3e ch., 19 février 2026, n° 24/06084

¹⁰⁰ CA Colmar, ch. 2 a, 29 janvier 2026, n° 23/02726

¹⁰¹ CA Grenoble, ch. civ. sect. a, 10 mars 2026, n° 23/01882

¹⁰² CA Riom, ch. com., 1er avril 2026, n° 25/00906

¹⁰³ CA Chambéry, 1re ch., 31 mars 2026, n° 23/00743

¹⁰⁴ Cass Civ 10 juillet 2025 n° 23-22.242

Motivation

Réponse de la Cour

6. Selon l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

7. Il est jugé 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 (3e Civ., 21 mars 2024, pourvoi n° 22-18.694, publié).

8. La cour d'appel a retenu que, s'agissant de la pose d'un nouvel équipement sur un ouvrage existant ne nécessitant que de très modestes travaux sur le bâti, **l'installation de la pompe à chaleur ne constituait pas un ouvrage**, de sorte que les désordres dénoncés ne pouvaient relever de la garantie décennale.

9. Par ce moyen de pur droit, suggéré par la défense, et substitué au motif critiqué, dans les conditions prévues par l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié.

Le critère serait-il l'importance des travaux sur le bâti existant ?

C - Le modulaire

Le fait que les travaux supposent pour leur réalisation la mise en œuvre et l'assemblage de modules de type 2D est évidemment sans impact sur la qualification de l'ouvrage constitué par cet assemblage sur le terrain. Il en ira de même en cas d'intégration d'une cellule 3D de type bloc Sanitaire par exemple

En revanche, le doute s'installe avec la forme la plus aboutie du 3D consistant à poser sur un terrain donné, un volume entièrement équipé, simplement relié aux différents réseaux sans la réalisation de fondations. C'est l'hypothèse des **containers aménagés** pour l'habitation qui avait donné lieu à un arrêt de la Cour de cassation de 2015¹⁰⁵ :

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. Y..., ès qualités de liquidateur de la SCI, fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du contrat de vente aux torts de la SCI et de fixer la créance de la société Locabri au passif de la liquidation judiciaire de la SCI, alors, selon le moyen :

*1°/ que constitue un ouvrage immobilier, au sens des articles 1792 et suivants du code civil, toute construction, même préfabriquée, dont l'installation nécessite des travaux d'ancrage au sol ; qu'en affirmant au contraire, pour décider que la SCI ne pouvait pas opposer à la société Locabri la non souscription d'une assurance couvrant la garantie décennale, que **les structures modulaires vendues et mises en place par la société Locabri ne sont pas assimilables à un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil**, après avoir admis que la construction de ces bâtiments était soumise à la délivrance préalable d'un permis de construire et que leur installation nécessitait la mise en place par la société Locabri d'ancrages au sol et de pièces de liaison entre les bâtiments, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1792 du code civil et L. 241-1 du code des assurances ;*

2°/ que la responsabilité du constructeur au titre de la garantie décennale est une responsabilité de plein droit ; qu'en retenant, pour considérer que l'opération n'entrait pas dans le champ de la garantie décennale et de l'obligation d'assurance obligatoire de l'entrepreneur, que le contrat est clairement intitulé contrat de vente et qu'il est couvert par une garantie des vices cachés au sens des dispositions de l'article 1641 et suivants du code civil ou encore que le délai d'épreuve des structures modulaires (prévu contractuellement) est de 10 ans au plus, la cour d'appel qui a statué par des motifs impropres à exclure la responsabilité de plein droit du constructeur au titre de la garantie décennale, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

*Mais attendu qu'ayant constaté que le contrat du 1er août 2005 concernait des matériels non spécifiques, s'agissant de bâtiments pré conçus, relevé que les structures commandées, **qui ne nécessitaient aucune fondation ni travail d'adaptation de la part de la société Locabri** excepté la mise en place de points d'ancrage d'une profondeur réduite et de pièces de liaisons entre les bâtiments, devaient être posées sur un sol aménagé sous la seule responsabilité de l'acquéreur et retenu que **le seul fait que cette installation soit soumise à un permis de construire ne pouvait suffire à qualifier cette convention de contrat de construction**, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la SCI ne pouvait opposer à la société Locabri l'absence de souscription d'une assurance couvrant sa garantie décennale ;*

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

On n'est finalement pas très loin de la maison mobile livrée sans fondation¹⁰⁶ :

« Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que la " maison mobile ", livrée par camion, avait été simplement posée **sans travaux ni fondations**, la cour d'appel, qui a relevé qu'il n'y avait pas eu de **construction d'un ouvrage immobilier au sens des articles 1792 et suivants du Code civil**, en leur rédaction issue de la loi du 4 janvier 1978, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef » ;

¹⁰⁵ Cass Civ 3ème 06 mai 2015 N° 13-26723

¹⁰⁶ Cass. 3e civ., 28 avril 1993, n° 91-14.215, Bull. 1993 III N° 56 p. 36

On pourrait s'interroger sur le point de savoir si cette jurisprudence serait appelée à se renouveler à propos d'une construction consistant à assembler plusieurs containers sur le terrain avec la réalisation de travaux de fondation ou encore à propos de cette nouvelle offre concernant des maisons modulaires en bois avec ce fabricant qui utilise comme slogan publicitaire : **l'immobilier mobile** !!!¹⁰⁷

¹⁰⁷ <https://fleuronindustries.fr/maison-fleuron/>

D - Le cas de l'installation d'un complexe végétal sur un immeuble existant

On sait que la végétalisation des toitures, voire des façades, peut constituer une alternative à l'obligation de solarisation.

Là encore, il convient de prendre en compte le fait que la végétalisation d'une toiture ne va pas uniquement constituer en la plantation de végétaux, mais suppose nécessairement des travaux d'infrastructure sur la bâtiment existant, pour supporter la charge constituée par l'apport massif de terre et pour les stocker, mais aussi la pose de réseau notamment d'arrosage automatique et de capteurs d'hygrométrie pour veiller à l'humidification régulière.

Là encore la question de la qualification de ces travaux en travaux de construction d'un ouvrage va se poser, sans préjudice, de la qualification des végétaux en éléments d'équipement.

§ II - Les exigences de l'IA : le développement des Data Center.

Le développement fulgurant de l'IA suppose un accroissement quasi illimité des capacités pour gérer ces données numériques, qui explique aujourd'hui l'explosion quasi exponentielle des projets de data-center sur le sol français.

A l'instar de ce que nous avons connu avec le photovoltaïque, nous allons voir que là encore, les investisseurs vont faire preuve d'une grande imagination dans leur montage juridique qui là encore vont laisser les juristes assez perplexe :

Compte tenu de la taille pharaonique de ces projets au minimum à quelques centaines de Millions d'Euro pour une grande part, on ne va pas en rester à des montages classique consistant à faire réaliser une coque et à prévoir tous les éléments d'équipements nécessaires pour accueillir l'activité « d'hébergement de serveurs informatiques »

Dans un certain nombre de cas, les deux vont se trouver dissociés, car compte tenu de la taille de ces ouvrages, le projet va consister à le donner à bail par zone géographique à différentes sociétés, et donc à faire réaliser ces aménagements couteux non pas en une seule fois lors de la construction, mais à mesure de la signature des baux.

Il existe aujourd'hui des offres de data center consistant en la pose de « Shelter » container qui sont des salles modulaires préfabriquées, assemblées en usine et livrées prêtes à l'emploi, On va donc se trouver en présence de travaux d'aménagement consistant en la pose de toute une série d'élément d'équipement : groupe froid hyper puissant, de système détection incendie, d'alimentation électrique que d'aucuns qualifieront d'éléments de process industriel, mais qu'il serait aussi possible de regarder comme des ouvrage, mais qui vont être réalisés postérieurement à la réception de la coque.

Comment alors les qualifier ? Ouvrage ou éléments d'équipement ? La question est d'importance relativement à l'application de l'Art 1792-7 C Civil qui permet d'exclure du champ de la RC décennale, les éléments d'équipement à vocation professionnelle mais pas les ouvrages...