

Instance paritaire de l'assurance construction

Note technique relative à la rénovation assimilée à la construction au sens de l'article Lp. 1792 du code civil

09/11/2020

Préambule

Cette note, issue des échanges en les membres de l'Instance Paritaire d'Assurance Construction (IPAC), a pour **objectif d'éclairer les échanges** entre assureurs agréés et personnes assujetties, ou pas, à l'obligation d'assurance construction (maîtres d'ouvrages, leurs mandataires, constructeurs, etc.).

Elle a vocation à répondre aux interrogations que les acteurs de la construction ont soulevées depuis la récente entrée en vigueur des textes, et fera l'objet de mises à jour régulières.

Le second objectif est de construire une doctrine de l'instance afin d'évaluer la recevabilité des saisines, et s'assurer qu'elles entrent bien dans le champ de l'obligation d'assurance, et donc l'obligation d'assurer.

Ce document a donc une **valeur indicative**, et non réglementaire. Il sera amené à **évoluer dans le temps**, au fil des instructions de l'instance paritaire, des questions soulevées par les parties prenantes et/ou de décisions de jurisprudence en Nouvelle-Calédonie.

A. Référence législative Nouvelle-Calédonie.

Code civil article Lp. 1792 : « *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, l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses à l'exclusion de celle de ses parties mobiles, ou l'étanchéité de ses parois enterrées. [...] Est assimilée à une construction la rénovation, qui s'entend des travaux lourds d'amélioration d'un ouvrage existant. »*

B. Etude de la jurisprudence

La jurisprudence calédonienne est inexistante car la réglementation est récente

La jurisprudence nationale est peu abondante et ne permet pas d'établir une interprétation claire du périmètre de la rénovation assimilable à une construction. Par ailleurs, elle doit s'entendre avec prudence car elle peut évoquer l'impropriété à destination, qui n'est pas retenue dans la réglementation calédonienne.

C. Proposition d'interprétation de la rénovation assimilée à la construction au sens de l'article Lp. 1792 du code civil

En préalable, il est rappelé que la restriction du champ de l'assurance pour les ouvrages contribuant à la solidité, la stabilité et l'étanchéité représente un risque opérationnel pour les maîtres d'ouvrages et les constructeurs, mais également un risque juridique. Il appartient au juge éventuellement saisi de statuer sur la responsabilité d'un constructeur en rénovation.

L'instance paritaire propose d'interpréter « *la rénovation* » et donc les « *travaux lourds d'amélioration d'un ouvrage existant* », au sens de l'article Lp. 1792 du code civil, comme ceux qui portent sur les éléments essentiels assurant la solidité de l'ouvrage et l'étanchéité de ses couvertures et de ses toitures terrasses à l'exclusion de celle de ses parties mobiles, ou l'étanchéité de ses parois enterrées. Ne sont pas considérés comme travaux lourds d'amélioration ceux qui concernent l'entretien courant des ouvrages existants.