

ANTARIUS AVOCATS

LA LETTRE

Janvier-Juin

2025



ANTARIUS
AVOCATS

Angers-Rennes



Table des matières

Assurance construction p.6

Élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle, la Cour de cassation reconsidère sa position	6
Garantie décennale et atteinte à la destination contractuellement convenue	7
Résurrection de l'article 1792-7 du code civil	9
Garantie décennale et désordre futur	11

Responsabilité des constructeurs p.14

Précision importante sur la force probante d'un rapport d'expertise amiable	14
Un rapport d'expertise judiciaire ne peut être opposé à un tiers que si ses conclusions sont corroborées par d'autres éléments du dossier	15
Lorsque l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) devient constructeur	16
La vente de l'ouvrage suppose l'existence d'une réception tacite	18
Les manquements du maître d'œuvre peuvent justifier sa condamnation au paiement des pénalités de retard au bénéfice du maître d'ouvrage	20

Scannez

pour accéder à la version
dématérialisée de la lettre.



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats

Réparation du préjudice	p.22
Désordres et reprise en nature	22
La réparation du préjudice immatériel nécessite de justifier d'un lien de causalité direct et certain avec la faute sanctionnée	23
Obligation d'indemnisation du préjudice dont le principe est constaté	25
La faute de la victime est de nature à réduire son droit à réparation	27

Vente immobilière	p.29
La clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne s'étend pas à la garantie d'éviction	29
Validité de la clause de différé de livraison dans les contrats de VEFA	30

Procédure	p.33
Point de départ du délai de prescription de l'action récursoire à l'encontre du fabricant sur le fondement de la garantie légale des vices cachés	33
Effet interruptif de prescription de l'assignation en déclaration de jugement commun	35

Responsabilité professionnelle	p.37
Responsabilité du diagnostiqueur et indemnisation du préjudice	37
Copropriété	p.39
Lorsque l'action du copropriétaire profite au syndicat	39

■ Assurance construction

Elément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle. la Cour de cassation reconsidère sa position :

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 6 mars 2025, n°23-20.018, Publié au bulletin](#)

L'arrêt qui a été rendu le 6 mars 2025 est d'un intérêt absolument certain, ce dont témoigne d'ailleurs sa publication au bulletin.

Sur le plan factuel, la situation est très simple.

Une société de lavage automobile a confié à une entreprise, assurée auprès de la société AXA France IARD, des travaux de terrassement, de voirie et de réseau dans le cadre de la réhabilitation d'une station.

Les travaux ont alors consisté en un terrassement des aires de lavage et du local technique, la préparation du fond de forme du terrain et du dallage, la pose des réseaux EDF et gaz, ainsi que des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, incluant la fourniture et la pose d'un séparateur d'hydrocarbures destiné au traitement des eaux usées de la station.

Se plaignant de débordements d'eaux non filtrés sur les pistes de lavage, le maître de l'ouvrage a assigné l'entrepreneur en réparation de ses préjudices, lequel a assigné en garantie son assureur RC décennale.

Le chantier s'inscrivant dans le cadre d'une réhabilitation, le litige portait donc sur la réalisation de travaux neufs sur un ouvrage existant.

Par un arrêt rendu le 31 mai 2023, la Cour d'appel de Rennes ([Cour d'appel de Rennes, 4ème chambre, 1er juin 2023, n°21/07033](#)) a condamné l'entrepreneur sur le fondement de la responsabilité décennale, et par suite la société AXA France IARD tenue à garantie, au motif que les travaux de voirie et de réseau réalisés dans le cadre de la réhabilitation de la station de lavage participait de la réalisation d'un ouvrage d'une part, et que les débordements d'eaux non filtrées sur les pistes de lavage étaient consécutifs à l'inadaptation du séparateur d'hydrocarbures mis en place, de sorte que, ne s'agissant pas d'un élément d'équipement dont la fonction exclusive était de permettre l'activité de la station de lavage, il ne relevait pas des dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#).

« Les travaux de voirie et de réseaux réalisés par la société T.M participent de la réalisation d'un ouvrage et que les débordements d'eaux non filtrées sur les pistes de lavage sont consécutifs à l'inadaptation du séparateur d'hydrocarbures mis en place lors de ces travaux. »

Sur ce, il sera rappelé qu'aux termes de [l'article 1792-7 du code civil](#), ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens [des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4](#), les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

À la lumière tout particulièrement d'un arrêt rendu le 21 septembre 2022, qui avait également eu les honneurs de la publication au bulletin ([Cass, 3ème civ, 21 septembre 2022, n°21-20.433, Publié au bulletin](#)), la Haute juridiction considérait que n'était pas éligible aux dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#) les éléments d'équipement qui participaient à la réalisation d'un ouvrage dans son ensemble, en l'espèce des panneaux photovoltaïques en assurant une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment, alors par ailleurs que le risque d'incendie du fait de la combustion interne des boîtiers de connexion, constituaient un risque avéré d'incendie de la couverture du bâtiment le rendant impropre à sa destination au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#).

« Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que les panneaux photovoltaïques participaient de la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble, en assurant une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du

bâtiment, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Force est de constater que, dans son arrêt en date du 6 mars 2025, la Cour de cassation revient sur sa jurisprudence, en ne faisant absolument plus référence à la participation de l'élément d'équipement à la réalisation d'un ouvrage « dans son ensemble », pour ne s'attacher qu'à la fonction d'équipement affecté exclusivement à une activité professionnelle :

« En statuant ainsi, après avoir constaté que le séparateur d'hydrocarbures constituait un équipement de traitement des eaux potentiellement chargées de boues et d'hydrocarbures générées par l'utilisation de la station de lavage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

Il s'évince donc de cette décision publiée, qu'un élément d'équipement, quand bien même participerait-il à la réalisation d'un ouvrage dans son ensemble, est éligible aux dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#), dès lors qu'il est justifié d'une vocation exclusivement professionnelle, le faisant ainsi sortir du régime de la responsabilité décennale des constructeurs.

Garantie décennale et atteinte à la destination contractuellement convenue

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »

L'atteinte à la destination d'un ouvrage, qui constitue donc un des deux critères d'appréciation de la gravité du dommage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), est habituellement appréciée objectivement.

Elle doit s'analyser par rapport à l'ensemble de l'ouvrage et non par rapport à l'un de ses éléments constitutifs.

Il en résulte une appréciation nécessairement factuelle et une jurisprudence extrêmement casuistique, puisqu'il s'agit d'apprécier tout à la fois la notion de destination et l'importance de l'atteinte qui lui est portée par la survenue d'un désordre.

A cet égard, la jurisprudence a déjà indiqué que l'atteinte à la destination pouvait s'entendre de l'atteinte portée à la destination implicitement attendue de l'ouvrage eu égard à sa nature.

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 12 mai 2021 ([Cass, 3ème civ, 12 mai 2021, n°19-24.786](#)), la Cour de cassation a rappelé que les désordres affectant les éléments essentiels des salles de bains et les toilettes d'une résidence hôtelière de standing étaient de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, alors même que les désordres n'impliquaient pas objectivement la nécessité de fermer l'établissement.

« la cour d'appel a retenu que les fêlures ou casses des carreaux sur les murs des salles de bains, le décollement en cueillies de plafonds et la fissuration verticale au droit des plaques murales compromettaient l'esthétique et l'habitabilité de l'immeuble, qu'ils le rendaient impropre à sa destination dès lors qu'ils affectaient des éléments essentiels des salles de bains et des WC, à savoir les carrelages, ainsi que les murs porteurs, rendant inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing, et qu'ils étaient donc de nature décennale au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil ».

Il est en effet constant que si des désordres, même à caractère esthétique, affectent un ouvrage d'un certain standing, ils sont toujours susceptibles d'être pris en charge au titre de la garantie décennale des constructeurs ([Cass, 3ème civ, 11 mars 2008, n°07-10651](#) ; [Cass, 3ème civ, 10 octobre 2012, n°10-28309](#)).

A l'inverse, si la preuve n'en est pas rapportée, le bénéfice de la garantie doit être écarté ([Cass, 3ème civ, 14 janvier 2014, n° 11-25.074](#)) :

« Attendu qu'ayant retenu que les désordres esthétiques sont constitutifs d'une impropriété à destination lorsqu'ils affectent un immeuble de grand standing, et que rien ne venait démontrer que l'ensemble d'immeubles de la copropriété relevait du grand standing, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre le syndicat des copropriétaires dans le détail de son argumentation, a pu déduire de ces seuls motifs, sans se contredire, que les désordres consistant en des traces de coulures n'étaient pas de ceux visés par l'article 1792 du code civil ; »

A cet égard, l'arrêt qui a été rendu le 16 janvier 2025 ([Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n° 23-17.265](#)), et qui fait l'objet d'une publication au bulletin, est intéressant en ce qu'il rappelle que la notion d'impropriété de l'ouvrage à sa destination, au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), doit s'apprécier par référence à la destination découlant de son affectation, telle qu'elle résulte non pas seulement de la nature des lieux, mais également parfois de la convention des parties.

En l'espèce, un maître d'ouvrage professionnel avait confié à un constructeur la fourniture et la pose d'une installation photovoltaïque sur la toiture d'un bâtiment destiné au stockage de céréales.

Ayant constaté l'existence de condensations en sous-face de la couverture, le maître de l'ouvrage avait assigné le constructeur et son assureur RC décennale, afin de solliciter l'indemnisation de ses différents chefs de préjudices.

Par un arrêt en date du 28 février 2023, la Cour d'appel de Reims ayant débouté le maître de l'ouvrage de ses demandes fondées sur les dispositions de l'article 1792 du code civil, du fait de l'absence d'atteinte effective à la destination de l'ouvrage, un pourvoi avait été inscrit.

L'arrêt d'appel est cassé par l'arrêt en date du 16 janvier 2025, en ces termes :

« Il est jugé que l'impropriété de l'ouvrage à sa destination s'apprécie par référence à sa destination découlant de son affectation, telle qu'elle résulte de la nature des lieux ou de la convention des parties ([3e Civ., 10 octobre 2022, pourvois n° 10-28.309 ; 10-28.310, publié, 3e Civ., 4 avril 2013, pourvoi n° 11-25.198, publié ; 3e Civ., 20 mai 2015, pourvoi n° 14-15.107, publié](#)).

Pour écarter le caractère décennal des désordres de condensation et rejeter la demande d'indemnisation, l'arrêt retient que, si les phénomènes d'infiltration dus à un défaut d'étanchéité causé par le mauvais placement de la parclose rendaient la toiture fuyarde et relevaient de la garantie décennale, les phénomènes de condensation dus à l'absence d'écran sous toiture ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la condensation affectant la toiture d'un bâtiment affecté au stockage de grains ne rendait pas l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Cette décision, qui est parfaitement conforme à la jurisprudence la plus habituelle, confirme donc la nécessité de déterminer la destination en considération de la nature même de l'ouvrage, ou bien encore de l'affectation qui a été contractuellement convenue entre les parties, ce qui peut découler des pièces contractuelles (cahier des charges, programme de travaux), ou bien encore du dossier de permis de construire.

Résurrection de l'article 1792-7 du code civil

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 6 mars 2025, n° 23-20.018. Publié au bulletin](#)

[L'article 1792-7 du code civil](#) dispose que l'élément d'équipement, y compris ses accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage, est exclu du régime de la garantie décennale des constructeurs.

L'équipement à vocation exclusivement professionnelle est donc soustrait du droit de la construction, alors même que les travaux réalisés constituent un ouvrage au sens de [l'article 1792 du code civil](#), puisque le régime qui lui est applicable en cas de désordre est celui de la responsabilité contractuelle de droit commun, avec pour délai de prescription celui de [l'article 2224 du code civil](#).

Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, la Cour de cassation n'a jamais eu l'occasion de valider l'application de [l'article 1792-7 du code civil](#) dans une affaire dont elle a eu à connaître, ce qui en 20 ans ne peut manquer d'interpeller.

De façon systématique [l'article 1792-7 du code civil](#) s'est effacé devant l'article 1792.

- [Cass, 3ème civ, 19 janvier 2017, n° 15-25.283, Publié au bulletin](#), s'agissant d'une conduite d'adduction d'eau fermée défailante ayant pour fonction d'acheminer l'eau d'un canal vers une centrale hydroélectrique : « Vu les [articles 1792](#) et [1792-7 du code civil](#) ;

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

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

- [Cass, 3ème civ, 4 avril 2019, n° 18-11.021, Publié au bulletin](#), s'agissant d'une installation de manutention pour le transport de bobines de tôle

« Mais attendu qu'ayant relevé que les travaux confiés à la société Couturier concernaient des travaux de charpente métallique, couverture, bardage, création de poutres et poteaux métalliques, que l'ensemble charpente-chemin de roulement était constitué d'une structure fixe ancrée au sol, dont l'ossature métallique reposait sur des poteaux érigés sur des fondations en béton et qui prolongeait un bâtiment trentenaire préexistant dans la halle 1 et prenait appui pour une de ses deux files sur la halle 2 et sa structure, que la société Couturier avait livré une structure fixe sous-dimensionnée et, la société Seval, un pont roulant affecté d'un excès de masse incompatible avec l'utilisation de la structure fixe et ayant retenu, procédant à la recherche prétendument omise, que cet excès de masse avait contribué au dommage, la cour d'appel, qui, motivant sa décision et répondant aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que cette installation constituait un ouvrage et que son ancrage au sol et sa fonction sur la stabilité de l'ensemble permettaient de dire qu'il s'agissait d'un ouvrage de nature immobilière, a légalement justifié sa décision de ce chef ; »

- Cass, 3ème civ, 14 décembre 2022, n° 21-19.377 ; 21-19.547, s'agissant du câblage informatique d'un immeuble affecté à un usage de bureaux, dès lors que l'élément d'équipement répond aux besoins de fonctionnalité de l'ouvrage, d'où la prise en compte de la spécificité de l'activité professionnelle exercée dans l'ouvrage.

« 12. Ayant relevé que le câblage informatique avait pour vocation le transport de signaux électriques d'un équipement électronique à un autre, en dégradant au minimum le signal, et que les prises numériques qui y étaient associées avaient pour but de mettre en fonctionnement les équipements ainsi reliés, la cour d'appel en a exactement déduit que l'installation numérique, qui n'était pas inerte, relevait de la garantie biennale de bon fonctionnement. »

- [Cass. 3ème civ. 21 septembre 2022, n°21-20.433, Publié au bulletin](#), s’agissant du remplacement d’une couverture comportant une installation photovoltaïque intégrée, l’arrêt d’appel étant censuré au motif qu’il avait été « constaté que les panneaux photovoltaïques participent de la réalisation de l’ouvrage de couverture dans son ensemble, en assurant une fonction de clos, de couvert et d’étanchéité du bâtiment. »

Le simple fait que l’élément d’équipement participe à la réalisation d’un ouvrage dans son ensemble, même destiné à y recevoir une activité professionnelle, excluait donc l’application de l’article 1792-7 du code civil, ce qui permettait de mobiliser la garantie décennale des constructeurs.

En quelque sorte, la jurisprudence consacrait ainsi une sous distinction d’ouvrage, à savoir un espèce d’ « ouvrage équipement » restant soumis au régime de l’article 1792 du code civil, avec pour conséquence de faire perdre tout véritable intérêt au régime dérogatoire prévu par le législateur.

L’arrêt qui a été rendu le 6 mars 2025 ([Cass. 3ème civ. 6 mars 2025, n°23-20.018](#)) dit tout autre chose, puisque l’arrêt d’appel, qui avait écarté [l’article 1792-7 du code civil](#), a été cassé au motif que :

« Les travaux de voirie et de réseaux réalisés par la société T.M participent de la réalisation d’un ouvrage et que les débordements d’eaux non filtrées sur les pistes de lavage sont consécutifs à l’inadaptation du séparateur d’hydrocarbures mise en place lors de ces travaux. »

(...)

« En statuant ainsi, après avoir constaté que le séparateur d’hydrocarbures constituait un équipement de traitement des eaux potentiellement chargées de boues et d’hydrocarbures générées par l’utilisation de la station de lavages, la cour d’appel, qui n’a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

L’arrêt de la Cour d’appel de Rennes ([Cour d’appel de Rennes. 4ème chambre. 1er juin 2023, n°21/07033](#)) était en réalité conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation, en faisant une stricte application du principe selon lequel [l’article 1792-7](#) du code civil devait être écarté dès lors que l’élément d’équipement (séparateur d’hydrocarbures) participe à la réalisation d’un ouvrage (station de lavage) dans son ensemble.

Si le terme « dans son ensemble » ne figure pas expressément dans la motivation de l’arrêt d’appel, il reste que la présence d’un séparateur d’hydrocarbures est effectivement indispensable à la fonctionnalité de l’ouvrage (station de lavage), au même titre qu’une couverture sur une toiture, quand bien même serait-elle constituée de panneaux photovoltaïques.

Il était ainsi tenu compte de la spécificité de l’activité professionnelle exercée dans l’ouvrage pour écarter le régime du process prévu par [l’article 1792-7 du code civil](#).

La Cour de cassation, saisie d’un pourvoi, avait donc la possibilité de confirmer sa jurisprudence et en quelque sorte de sonner le glas, à plus ou moins brève échéance, d’un régime dérogatoire qui avait pourtant été expressément codifié en 2005.

C’est un tout autre chemin sur lequel s’est engagée la Cour de cassation par son arrêt du 6 mars 2025, en censurant l’arrêt de la Cour d’appel de Rennes pour violation de [l’article 1792-7 du code civil](#), dès lors qu’il avait été « constaté que le séparateur d’hydrocarbures constituait un élément de traitement des eaux potentiellement chargées de boues et d’hydrocarbures générées par l’utilisation de la station de lavage. »

Sur ce, il apparaît raisonnable de considérer qu’avec cet arrêt du 6 mars 2025, nous ne sommes pas en présence d’une simple évolution jurisprudentielle, mais d’une révolution qui constitue la source d’une véritable résurrection, dès lors que l’application de [l’article 1792-7 du code civil](#) ne peut plus être contrariée par l’apport que constitue l’élément d’équipement à la fonctionnalité de l’ouvrage.

Nous en revenons donc à une stricte application de la ratio legis.

Le fait est qu’en l’espèce, l’élément d’équipement incriminé (séparateur d’hydrocarbures) comme étant la cause des désordres a bien pour fonction exclusive de permettre l’exercice d’une activité professionnelle dans l’ouvrage, ce qui n’est autre que la définition donnée par la loi.

En un an, la Cour de cassation, après son arrêt du 21 mars 2024 mettant un terme à la notion de quasi-ouvrage ([Cass. 3ème civ. 21 mars 2024, n°22-18.694](#)), aura bouleversé l’économie du droit de l’assurance construction, en ne faisant rien d’autre que d’affirmer la nécessaire application des textes de loi, après s’en être trop longtemps écartée par des interprétations qui lui étaient tout à fait personnelles.

Il reste à la Cour de cassation de confirmer cette analyse, lorsqu’elle sera amenée à statuer sur le pourvoi qui a été inscrit sur l’arrêt rendu par la Cour d’appel de Bordeaux le 3 octobre 2023 ([Cour d’appel de Bordeaux. 4ème chambre commerciale. 3 octobre 2023, n°22/05113](#)), sur renvoi de cassation de l’arrêt en date du 21 septembre 2022, au sujet d’une installation photovoltaïque intégrée, les juges d’appel ayant considéré, pour écarter cette fois-ci [l’article 1792-7 du code civil](#), que :

« Il en résulte que l’installation photovoltaïque ainsi intégrée dans la toiture constitue dans son ensemble un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d’électricité mais également le clos et le couvert de l’immeuble, relevant ainsi de l’obligation d’assurance.

Le jugement doit donc être confirmé de ce chef.

18- Dès lors que l’ouvrage réalisé par la société TCE Solar ne s’analyse pas en une simple mise en place d’éléments d’équipement à vocation exclusivement professionnelle, que les boîtiers défectueux étaient intégrés à l’ouvrage, et présentaient un risque d’incendie de la couverture, rendant ainsi l’ouvrage impropre à sa destination, la société Axa France IARD doit sa garantie au titre de la responsabilité décennale de son assurée en application de l’article [1792 du code civil](#). »

Il n’apparaît donc pas déraisonnable de miser cette fois-ci sur une nouvelle cassation, pour admettre l’application de [l’article 1792-7 du code civil](#), qui avait été tout précisément écartée en 2022...

Tel que le disait Eschyle : « On ne lutte pas contre les forces du destin. »

Garantie décennale et désordre futur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass. 3ème civ. 26 juin 2025, n°23-18.306, Publié au bulletin](#)

U La garantie décennale institue une présomption de responsabilité pesant sur le constructeur pendant une durée de dix années à compter de la réception des travaux, s’agissant des désordres qui le rendent impropre à sa destination ou qui compromettent sa solidité au sens des dispositions de [l’article 1792 du code civil](#).

Le principe veut que les conditions requises soient constatées avant l’expiration du délai d’épreuve pour être pris en charge au titre de la garantie RC décennale de l’assureur ([Cass. 3ème civ. 16 avril 2013, n°12-17.449](#) ; [Cas. 3ème civ. 21 septembre 2022, n°21-15.455](#)).

Il s’agit là d’un principe absolument constant, qui a encore été rappelé par un arrêt en date du 5 juin 2025 ([Cass. 3ème civ. 5 juin 2025, n°23-20.379](#)), précisant qu’il ne peut être dérogé au principe selon lequel la responsabilité pesant de plein droit sur les constructeurs ne vaut que pour les dommages dont il est établi qu’ils ont atteint, avant l’expiration du délai prévu par [l’article 1792-4 du code civil](#), degré de gravité exigé par [l’article 1792 du code civil](#), au motif que la cause des désordres a été identifiée à l’intérieur du délai de garantie décennale et non les conséquences, à savoir le désordre.

La jurisprudence a toutefois été amenée à considérer, sous la définition de « dommage futur », que la prise en charge du désordre pouvait être acquise quand bien même il ne répondait pas aux conditions requises à la date de sa dénonciation ou du jugement, dès lors qu’il était établi que, de façon certaine, il présenterait la gravité exigée par [l’article 1792 du code civil](#) avant l’expiration du délai d’épreuve de la garantie décennale ([Cass. 3ème civ. 29](#)

[janvier 2003, n° 01-13.034](#)).

Il en résulte à contrario que le « caractère inéluctable » d'infiltrations retenu par un expert judiciaire ne peut suffire à caractériser un désordre futur ([Cass, 3ème civ, 21 septembre 2021, n° 21-15.455](#)).

De la même façon, doit être cassé l'arrêt qui condamne un assureur au titre de sa garantie RC décennale, au motif que les désordres allaient entraîner à court terme, dans un avenir prévisible, une impropriété de l'ouvrage à sa destination, sans avoir constaté que l'atteinte à la destination ou à la solidité de l'ouvrage interviendrait avec certitude dans le délai d'épreuve de la garantie décennale ([Cass, 3ème civ, 31 mars 2005, n° 03-15.766](#)).

La jurisprudence a déjà considéré que l'analyse n'avait pas lieu d'être différente lorsqu'il existait un risque de perte de l'ouvrage, notamment du fait d'un risque d'effondrement, qui doit être réalisé dans le délai d'épreuve de la garantie.

A ainsi été cassé l'arrêt qui avait considéré que le risque d'effondrement devait concrètement s'analyser en un risque de perte de l'ouvrage, pour être la conséquence d'un défaut de conformité aux règles de l'art portant sur les fondations, de sorte que l'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qui s'était matériellement réalisée postérieurement à la réception des travaux, devait être pris en charge au titre de la garantie RC décennale :

« Qu'en statuant ainsi, tout en relevant qu'il ne pouvait être précisé que la perte de l'ouvrage interviendrait dans le délai décennal, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé le texte susvisé. »

A cet égard, la jurisprudence a pu considérer qu'en raison de leur dangerosité intrinsèque, certains désordres, non encore réalisés, pouvaient relever de la garantie décennale sans avoir à satisfaire à la définition du désordre futur ([Cass, 3ème civ, 7 octobre 2009, n° 08-17.620](#) ; [Cass, 3ème civ, 11 mai 2011, n° 10-11.713](#)) :

« Qu'en statuant ainsi, tout en retenant que les défauts de conformité à la norme parasismique étaient de nature décennale dès lors qu'ils étaient multiples, qu'ils portaient sur des éléments essentiels de la construction, qu'ils pouvaient avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, le risque de secousses sismiques n'étant pas chimérique dans la région où se trouve la construction, classée en zone de risque 1b, et qu'ils faisaient courir un danger important sur les personnes, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

La cour de cassation a pu ainsi retenir l'application immédiate de la garantie décennale, malgré l'absence de désordre actuel, en cas de risque d'atteinte à la sécurité des personnes du fait de la possibilité de chutes de plaques de faux plafonds ([Cass, 3ème civ, 14 septembre 2023, n° 22-12.989](#) avec une jurisprudence contraire : [Cass, 3ème civ, 11 mai 2022, n° 21-15.608](#)), d'odeurs nauséabondes ([Cass, 3ème civ, 11 mai 2022, n° 21-15.608](#)) ou de risques sanitaires ([Cass, 3ème civ, 14 septembre 2023, n° 22-13.858, Publié au bulletin](#)).

Elle a également validé, non sans critique cette fois ci, mais à une autre époque, l'application de la garantie décennale en cas de risque d'incendie lié à la défaillance de panneaux photovoltaïques ([Cass, 3ème civ, 21 septembre 2022, n° 21-20.433](#)),

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation le 26 juin 2025 ([Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, 23-18.306](#)).

Dans cette affaire, une société civile immobilière avait fait construire un local commercial et industriel destiné à être loué dès après son achèvement.

Postérieurement à la réception des ouvrages, le maître de l'ouvrage avait sollicité la mise en œuvre d'une expertise judiciaire du fait de la non-conformité du réseau d'eaux pluviales, avec un risque avéré d'inondation pouvant justifier une demande de démolition de l'immeuble par les autorités publiques, l'absence d'alimentation électrique de secours du relevage des eaux pouvant entraîner son arrêt et une élévation de l'eau sur le parking étant susceptible de pénétrer dans l'immeuble.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, le maître de l'ouvrage a engagé une procédure au fond, afin de solliciter l'indemnisation de ses préjudices sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs, au

motif que le risque de demande de démolition de l'ouvrage par l'autorité administrative constituait un dommage actuel rendant d'ores et déjà l'immeuble impropre à sa destination au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil.

Par un arrêt en date du 9 mai 2023, la cour d'appel de Pau a débouté le maître de l'ouvrage de ses demandes, au motif que l'expert judiciaire avait uniquement fait état d'un risque d'inondation et d'un risque de demande de démolition et de réfection de la part des autorités publiques, alors qu'au désordre n'avait été constaté dans le délai d'épreuve de la garantie décennale.

Par son arrêt en date du 26 juin 2025 ([Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, n° 23-18.306](#)), la Cour de cassation a rejeté le pourvoi, au motif que :

« La cour d'appel, qui a relevé que la SCI ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité, a pu en déduire que le risque d'inondation mentionné au rapport d'expertise judiciaire ne constituait pas un dommage relevant de la garantie décennale. »

En définitive, bien que publié, cet arrêt apparait tout à fait conforme à l'orthodoxie de la jurisprudence de la Cour de cassation.

En l'espèce, le risque de désordre qui était allégué ne consistait pas en un risque établi d'effondrement de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes, mais en un risque d'inondation, ce qui concerne la destination de l'ouvrage, et de demande administrative de démolition en raison des non-conformités objectivées, qui restait manifestement aléatoire.

La situation est donc tout à fait différente et, par cette décision publiée, la Cour de cassation entend de toute évidence rappeler que les exceptions qui sont susceptibles d'être apportées à la notion de désordre futur ne peuvent que s'entendre restrictivement, sauf à en dénaturer le sens et la portée.

Il convient en effet de rappeler que si le délai décennal visé à [l'article 1792 du code civil](#) est un délai d'action, il est également et peut-être surtout un délai d'épreuve, raison pour laquelle le législateur a tenu en définitive à uniformiser les délais de recours du maître de l'ouvrage à l'égard des différents intervenants à l'acte de construire.

■ Responsabilité des constructeurs

Appréciation du caractère apparent du désordre à la réception et garantie décennale. la rigueur se confirme !

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Sans aucunement exclure la valeur probante d'un rapport d'expertise amiable, établi contradictoirement ou non, la Cour de cassation n'en a pas moins posé comme condition que si un juge ne peut refuser de l'examiner, dès lors qu'il a été régulièrement versé aux débats, il doit être alors nécessairement corroboré par d'autres éléments de preuve également soumis à la discussion contradictoire des parties ([Cass, ch. mixte, 28 septembre 2012, n° 11-18.710](#) ; [Cass, 2ème civ, 9 février 2023, n° 21-15.784](#) ; [Cass, 3ème civ, 21 janvier 2021, n° 19-16.894](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 mai 2020, n° 19-16.278](#) ; [19-16.279, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 septembre 2022, n° 21-20.490](#) ; [Cass, com, 5 octobre 2022, n° 20-18.709](#) ; [Cass, 2ème civ, 15 décembre 2022, n° 21-17.957](#)).

Il est ainsi constant qu'en application des dispositions des articles 9, 15, 16 et 132 du code de procédure civile, mais également de l'article 6 § 1 de la convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, un **rapport d'expertise amiable** peut tout à fait constituer une **preuve** judiciairement acceptable, dès lors qu'il est soumis au débat contradictoire.

Il n'en reste pas moins qu'en toute circonstance, le rapport d'expertise amiable doit être corroboré par d'autres éléments de preuve également soumis à la contradiction des parties.

Sur ce, il s'agit bien de deux conditions cumulatives, la Haute juridiction indiquant très clairement, dans un arrêt en date du 13 septembre 2018 ([Cass, 2ème civ, 13 septembre 2018, n° 17-20.099](#)) : « Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est fondée exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence des parties, a violé le texte susvisé. »

Par deux arrêts rendus les 16 janvier 2025 ([Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n° 23-15.877](#)) et 30 janvier 2025 ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-15.414](#)), la Haute juridiction apporte une confirmation intéressante concernant le **complément de preuve** qui doit être apporté au rapport d'expertise amiable qui est versé aux débats. Il est ici en effet confirmé que le complément de preuve peut parfaitement résulter d'un rapport d'expertise privé venant corroborer un premier rapport d'expertise amiable, ce qui vaut également en présence de deux rapports d'expertise privés établis non contradictoirement.

Dans l'arrêt du 16 janvier 2025, la Cour de cassation indique ainsi que « Ayant, par ces seuls motifs, fait ressortir que les deux rapports d'expertise amiable établis par deux experts distincts à la demande du maître de l'ouvrage se corroboraient l'un l'autre et que le chiffrage de ces travaux proposé par l'un des experts était en adéquation avec celui du devis établi cinq ans auparavant par un entrepreneur, elle a souverainement déduit, motivant sa décision, sans violer le principe de la contradiction, ni être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, que le coût des travaux de reprise des désordres devait être fixé à la somme de 70 000 euros HT, à laquelle s'ajoutait la taxe sur la valeur ajoutée. »

Dans l'arrêt du 30 janvier 2025, la Cour de cassation indique que : « Ces deux rapports d'expertise privée se corroborant l'un l'autre tant sur la persistance du désordre après l'expertise judiciaire initiale que sur l'existence d'un lien entre l'humidité récurrente et l'évacuation des eaux pluviales situées dans l'angle du toit-terrasse, sur laquelle la société CERTBAT était intervenue, la cour d'appel a pu en déduire que celle-ci avait engagé sa responsabilité décennale. »

Dans le cadre de cette affaire, tout en constatant qu'un expert judiciaire, dans le cadre de deux rapports d'expertise successifs, avait objectivé des traces d'anciennes infiltrations sans pour autant pouvoir les imputer à un constructeur précis, il s'était néanmoins référé à deux rapports d'expertise amiables qui lui avaient été produits et qui avaient été soumis, dans le cadre des opérations d'expertise judiciaire, à la discussion contradictoire des parties.

La solution n'est pas nouvelle, ayant déjà été jugé que le complément de preuve pouvait parfaitement résulter d'un

rapport d'expertise privé venant corroborer un premier rapport d'expertise amiable ([Cass, 1ère civ, 9 septembre 2020, n° 19-13.755, Publié au bulletin](#)), quand bien même les deux rapports d'expertise privés auraient-ils été établis non-contradictoirement ([Cass, 3ème civ, 15 novembre 2018, n° 16-26.172](#)).

De façon plus surprenante, on rappellera à toute fin un arrêt rendu le 14 juin 2023 ([Cass, 1ère civ, 14 juin 2023, n° 21-24.996](#)), ayant considéré qu'à titre de complément de preuve les indications figurant dans un rapport d'expertise amiable non versé aux débats pouvaient être retenues, dès lors que les pièces communiquées contradictoirement établissaient son existence et dont les conclusions étaient convergentes avec un rapport d'expertise amiable quant à lui communiqué :

« Dès lors que la cour d'appel s'est fondée non seulement sur le rapport de l'expert missionné par monsieur Z mais aussi sur des pièces établissant qu'une expertise dont les conclusions étaient convergentes avait également été réalisée à la demande de la société GROUPAMA, même si celle-ci s'était abstenue de la produire, le moyen manque en fait. »

En tout état de cause, au soutien de la production d'une pièce contestée, il peut toujours être utilement soutenu la reconnaissance jurisprudentielle du droit que les parties ont à la preuve ([Cass, 1ère civ, 5 avril 2012, n° 11-14.177](#)) : « Attendu qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la production litigieuse n'était pas indispensable à l'exercice de son droit à la preuve, et proportionnée aux intérêts antinomiques en présence, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Un rapport d'expertise judiciaire ne peut être opposé à un tiers que si ses conclusions sont corroborées par d'autres éléments du dossier

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cour d'appel d'Angers, Chambre A civile, 1er avril 2025, n° 21/00845

À la suite de l'apparition de désordres, des maîtres de l'ouvrage ont obtenu en référé la mise en œuvre d'une expertise judiciaire à laquelle un constructeur, en liquidation judiciaire, et son assureur RC décennale n'ont pas été appelés.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, les maîtres de l'ouvrage ont engagé une procédure devant le Tribunal judiciaire de Laval, afin de solliciter l'indemnisation de leurs préjudices, notamment à l'encontre de l'assureur RC décennale du constructeur défaillant.

Par un arrêt rendu le 1er avril 2025, la Cour d'appel a débouté, le plus sérieusement du monde, les maîtres de l'ouvrage de leurs demandes dirigées à l'encontre de l'assureur, du fait du caractère inopposable du rapport d'expertise judiciaire versé aux débats.

Il sera rappelé que sans exclure la valeur probante d'un rapport d'expertise, établi contradictoirement ou non, la Cour de cassation n'en a pas moins posé comme condition que si un juge ne peut refuser de l'examiner, il doit être alors nécessairement corroboré par d'autres éléments de preuve également soumis à la discussion contradictoire des parties ([Cass, ch. mixte, 28 septembre 2012, n° 11-18.710](#) ; [Cass, 2ème civ, 9 février 2023, n° 21-15.784](#) ; [Cass, 3ème civ, 21 janvier 2021, n° 19-16.894](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 mai 2020, n° 19-16.278](#) ; [19-16.279, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 septembre 2022, n° 21-20.490](#) ; [Cass, com, 5 octobre 2022, n° 20-18.709](#) ; [Cass, 2ème civ, 15 décembre 2022, n° 21-17.957](#)).

Le principe s'applique qu'il s'agisse d'un rapport d'expertise amiable, établi contradictoirement ou non, ou d'un rapport d'expertise judiciaire à laquelle ni l'assuré, ni l'assureur, n'auraient été appelés.

A cet égard, il sera toutefois rappelé que la seule mise en cause de l'assuré permet d'opposer à son assureur un rapport d'expertise judiciaire, sauf à justifier de l'existence d'une fraude (Cass, 3ème civ, 9 juin 2004, n°03-11.480).

Le rapport d'expertise judiciaire qui est opposable à l'assuré, l'est également de droit à l'assureur.

En dehors de cette circonstance particulière, le principe sus énoncé procède de l'application des dispositions des articles [9](#), [15](#), [16](#) et [132 du code de procédure civile](#), et de [l'article 6 § 1 de la convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales](#).

S'agissant d'un rapport d'expertise amiable, s'il peut constituer une preuve judiciairement admissible, dès lors qu'il est soumis au débat contradictoire, il reste qu'il doit être impérativement corroboré par d'autres éléments de preuve également soumis à la contradiction des parties, puisqu'à défaut le rejet des demandes doit être prononcé ([Cass, 2ème civ, 13 septembre 2018, n°17-20.099](#) : « Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est fondée exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence des parties, a violé le texte susvisé. »)

S'agissant d'un rapport d'expertise judiciaire, l'absence de l'assuré et de l'assureur aux opérations d'expertise judiciaire, implique de la même façon que ses conclusions soient corroborées par des éléments extérieurs.

Lorsque l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) devient constructeur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Très longtemps, il a été considéré que l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne pouvait être assimilable à un locateur d'ouvrage et ne pouvait donc pas revêtir la qualité de constructeur au sens des dispositions de [l'article 1792-1-3° du code civil](#), qui dispose que :

« est réputé constructeur de l'ouvrage toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

La situation a évolué et la jurisprudence, d'abord administrative, puis civile, peu fournie au-demeurant, a précisé les conditions requises pour qu'un AMO soit assimilé à un constructeur, avec toutes les conséquences qui en découlent nécessairement.

Si en principe, l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) a pour mission d'assister le maître de l'ouvrage dans l'exécution de son activité de construction, sa mission de conseil doit alors uniquement porter sur des aspects techniques, financiers, administratifs, environnementales ou juridiques.

Tant en phase de conception, que d'exécution, l'AMO ne peut représenter le maître de l'ouvrage auprès de la maîtrise d'œuvre et des différents intervenants sur le chantier, que si son contrat de prestations de services le prévoit expressément.

Et encore, dans cette hypothèse, l'AMO ne peut être habilité qu'à prendre des décisions courantes, dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, afin de permettre le bon déroulement du chantier.

En toutes circonstances, le maître de l'ouvrage reste en effet le seul contractant direct avec les différents intervenants à l'acte de construire.

Dans un arrêt en date du 20 juillet 2021, la Cour d'appel de Pau ([Cour d'appel de Pau, 2ème chambre, section 1, 20 juillet 2021, n°18/03203](#)) a très clairement rappelé ces principes :

« En droit, la mission d'assistance au maître d'ouvrage (AMO) ne confère au titulaire aucun pouvoir de décision ou de représentation à l'égard des tiers. C'est une prestation de services, une mission de conseil et d'assistance dont l'étendue est déterminée par les seuls termes du contrat.

La fonction de l'AMO ne constitue jamais une mission de maîtrise d'œuvre, l'assistance ayant pour but d'apporter au maître de l'ouvrage un conseil éclairé et indépendant des constructeurs.

La responsabilité de l'AMO doit être appréciée au regard d'une obligation de moyens et non de résultat, s'agissant notamment de la phase de suivi de chantier. »

A ce stade, l'AMO ne peut pas être qualifié de locateur d'ouvrage, et sa responsabilité est alors recherchée sur le fondement d'un manquement à son obligation contractuelle de conseil et d'assistance à l'égard du maître de l'ouvrage, selon les termes de la mission qui lui a été confiée par le contrat de prestation de services.

Mais dès lors que la mission attribuée à l'AMO excède la simple mission d'accompagnement administratif, juridique et financier, la qualité de constructeur peut parfaitement lui être conférée compte tenu de la nature de sa mission ([Conseil d'Etat, 9 mars 2018, 7ème, 2ème chambres réunies, n°406205](#)).

Par un arrêt en date du 21 février 2011, le Conseil d'Etat a très clairement indiqué, s'agissant d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), que la responsabilité décennale incombe notamment à « toute personne appelée à participer à la construction de l'ouvrage, liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ». (Conseil d'Etat, 21 février 2011, Société Icade G3A et société services, conseil, expertises, territoires, 330515).

Ainsi donc, lorsque le contrat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage confie à son titulaire une mission de conduite d'opération dans le cadre de l'exécution de l'opération immobilière, le contrat de prestation de services doit être qualifié de contrat de louage d'ouvrage et dès lors son titulaire de constructeur au sens des dispositions de [l'article 1792-1-3° du code civil](#).

Il en résulte qu'en tant que tel, l'AMO est alors redevable de la garantie décennale et donc soumis à l'obligation d'assurance.

Cette analyse a été partagée par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 24 juin 2021 (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 1-8, 24 juin 2021, n°18-03214), qui s'est d'ailleurs expressément référée à la décision rendue par le Conseil d'Etat le 9 mars 2018, en conditionnant la qualification de constructeur à l'AMO à son implication technique dans l'acte de construire.

Analyse confirmée par un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 13 avril 2023 ([Cass, 3ème civ, 13 avril 2023, n°22-11.024](#)), s'agissant d'un AMO qui s'était vu confier une mission « Haute Qualité Environnementale » dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation au sein d'une station de ski.

Il avait alors été conclu que les dysfonctionnements de l'installation de production centralisée d'eau chaude sanitaire étaient la conséquence d'un choix de technologie inadaptée à son environnement, du fait d'une insuffisance d'ensoleillement en période hivernale :

« ... elle a retenu ... que la société Hydrotherm était investie d'une mission « Haute Qualité Environnementale » de programmation, de conception et de suivi de réalisation des travaux, ce dont il résultait qu'elle était tenue d'une mission de conseil sur l'adaptation de l'ouvrage à sa localisation. »

« En l'état de ces énonciations et appréciations, elle a pu retenir, procédant à la recherche prétendument omise, que les dommages résultant pour l'essentiel du choix d'une technologie inadaptée à son environnement étaient imputables à la société Hydrotherm, de sorte que cette dernière était tenue in solidum de préparer les préjudices matériel et immatériel du syndicat des copropriétaires, avec les autres locateurs d'ouvrage, sur le fondement de la garantie décennale. »

Il s'entend alors que si l'AMO n'a pas souscrit d'assurance RC décennale, pour se couvrir de sa responsabilité découlant de l'article 1792 du code civil, son gérant est alors susceptible de voir sa responsabilité personnelle engagée, la Cour de cassation ayant à cet égard très clairement rappelé dans un arrêt en date du 5 décembre 2024 ([Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n°22-22.298](#)) que :

« Le gérant d'une société, qui ne souscrit pas au nom de celle-ci l'assurance de responsabilité décennale obligatoire, commet une faute personnelle constituant le délit prévu par l'article L 243-3 du code des assurances et engage sa responsabilité personnelle à l'égard des tiers auxquels cette infraction a porté préjudice. »

Dans cette espèce, la mission qui avait été confiée à l'AMO consistait à contrôler le travail de l'architecte et à veiller à la bonne réalisation des travaux selon les descriptifs et les marchés de travaux passés.

Etant appelé à intervenir sur le chantier en qualité de locateur d'ouvrage, l'AMO avait alors la qualité de constructeur assujetti à l'assurance décennale obligatoire.

Il s'entend que si les désordres dénoncés ne présentent pas de caractère décennal, la responsabilité de l'AMO peut toujours être recherchée sur le fondement contractuel, au même titre que tout autre constructeur et selon le régime juridique qui leur est applicable.

C'est tout précisément ce qui a été retenu par la Cour de cassation dans un arrêt en date du 3 avril 2025, avec une rigueur toute particulière ([Cass, 3ème civ, 3 avril 2025, n°23-21.080](#)).

Dans cette décision, la Haute juridiction a en effet considéré que l'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO), qui a reçu la mission d'assister les maîtres de l'ouvrage lors de la mise au point et de l'exécution du marché pour toutes les questions techniques, notamment en ce qui concerne les matériaux, qui a participé aux choix des enduits et qui n'ignorait pas l'importance de la présence de chaux dans la composition du mortier à appliquer pour éviter l'apparition de fissurations, a manqué à son obligation de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage en ne vérifiant pas que le produit finalement appliqué n'en contenait pas, et que le choix de la technique de finition, s'agissant des glacis et des soubassements, n'était pas adapté...

La vente de l'ouvrage suppose l'existence d'une réception tacite

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 3 avril 2025, n°23-19.248](#)

La réception tacite implique de caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

La prise de possession de l'ouvrage et le paiement du prix des travaux réalisés font présumer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de le recevoir ([Cass, 3ème civ, 13 juillet 2016, n°15-17.208, Publié au bulletin](#) : « Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage, après avoir relevé que M. et Mme X... avaient pris possession des lieux le 1er juin 1999 et qu'à cette date ils avaient réglé la quasi-totalité du marché de la société Batica, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »).

La notion de présomption de réception tacite a été expressément posée par l'arrêt du 24 novembre 2016 ([Cass, 3ème civ, 24 novembre 2016, n°15-25.415, Publié au bulletin](#)), en présence d'un paiement intégral du prix et d'une prise de possession de l'ouvrage.

- [Cass, 3ème civ, 24 novembre 2016, n°15-25.415, Publié au bulletin](#)
« Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société Patrick immobilier avait pris possession des lieux le 22 avril 2010 et qu'à cette date, aucune somme ne lui était réclamée au titre du marché, ce qui laissait présumer

sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; »

Le principe de présomption de réception tacite a été par la suite étendu à la réception d'un lot ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2019, n°18-10.197 ; 18-10.699, Publié au bulletin](#)).

Le fait est que si l'appréciation des éléments caractérisant l'existence d'une présomption de réception tacite relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, la Cour de cassation s'attache toujours à vérifier qu'elle a bien été en mesure d'exercer son contrôle de motivation, puisqu'à défaut la cassation est encourue sur le fondement du défaut de base légale ([Cass, 3ème civ, 5 mars 2020, n°19-13.024 ; Cass, 3ème civ, 1er avril 2021, n°19-25.563, Publié au bulletin](#)).

Si la justification du paiement du marché ne fait pas difficulté, la notion de prise de possession est plus souvent ouverte à la discussion.

Tel est le cas lorsque les maîtres d'ouvrage n'ont jamais cessé d'occuper l'ouvrage lors de la réalisation des travaux.

L'arrêt rendu le 13 juillet 2017 ([Cass, 3ème civ, 13 juillet 2017, n°16-19.438, Publié au bulletin](#)) est à cet égard très intéressant :

« Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, qu'il appartenait à la société Yvon Boyer, qui invoquait une réception tacite, de la démontrer et relevé que M. et Mme Y... habitaient l'orangerie, non affectée de désordres, et non le moulin, objet des désordres, et que la société Yvon Boyer ne pouvait se prévaloir du paiement des travaux puisqu'elle leur réclamait le solde de sa facturation, la cour d'appel, qui a pu en déduire qu'en l'absence de preuve de la volonté des maîtres de l'ouvrage d'accepter celui-ci, la réception tacite ne pouvait être retenue et que seule la responsabilité contractuelle de la société Yvon Boyer pouvait être recherchée, a légalement justifié sa décision de ce chef ; »

Le maintien dans les lieux durant la réalisation des travaux ne saurait donc constituer un indice suffisant pour établir l'existence d'une volonté non équivoque du maître d'ouvrage d'accepter l'ouvrage, ce que la Cour de cassation a encore rappelé dans un arrêt en date du 23 mai 2024 ([Cass, 3ème civ, 23 mai 2024, n°22-22.938](#)) :

« En cas de travaux sur un ouvrage existant, la prise de possession permettant, avec le paiement du prix, de faire présumer la réception, ne peut résulter du seul fait que le maître de l'ouvrage occupait déjà les lieux. »

La notion de prise de possession peut être également examinée à l'aulne de la revente du bien par le maître d'ouvrage.

L'arrêt qui a été rendu le 3 avril 2025 ([Cass, 3ème civ, 3 avril 2025, n°23-19.248](#)) s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'une opération immobilière où les travaux de terrassement, voiries et réseaux divers (VRD) avaient été confiés à une entreprise générale, qui avait sous-traité les travaux de terrassement.

A l'issue des travaux, les factures du sous-traitant avaient été réglées à l'exception de la retenue de garantie de 5%.

N'étant pas soldée de son marché, le sous-traitant avait assigné l'entreprise générale, afin d'obtenir le paiement de sa retenue de garantie.

Par un arrêt en date du 27 avril 2023, la cour d'appel de Nouméa avait rejeté la demande en paiement, au motif qu'il n'était pas justifié de la réception tacite des ouvrages, condition nécessaire à la libération de la retenue de garantie, dès lors qu'il résultait des pièces du dossier que la réception des ouvrages n'avait pas pu être prononcée dans l'attente de la transmission des plans de récolement des travaux pour s'assurer de la conformité des travaux réalisés et que le litige contredisait même l'idée que le maître d'ouvrage aurait approuvé les travaux réalisés par l'entrepreneur principal et leur conformité ([Cour d'appel de Nouméa, 27 avril 2023, n°19/00129](#)).

Aucune réception tacite ne pouvait donc être admise.

L'arrêt d'appel est cassé par l'arrêt du 3 avril 2025, dès lors que :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la réception tacite des travaux de terrassement de la voirie et des plates formes du centre commercial et de la résidence X ne résultait pas du paiement par la société Y des factures et de la cession de tous les lots du programme immobilier, laquelle supposait une prise de possession préalable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Ainsi donc se trouve confirmée la jurisprudence selon laquelle la vente de l'ouvrage fait nécessairement présumer de sa prise de possession initiale et donc, du fait du paiement du prix du marché, de sa réception tacite.

Dans un précédent arrêt en date du 13 février 2025 ([Cass. 3ème civ. 13 février 2025, n°23-17.425](#)), la Cour de cassation a considéré que le vendeur qui adresse à un agent commercial un mandat de vendre l'immeuble objet des désordres, accepte à cette date de réceptionner tacitement l'ouvrage pour le revendre.

En l'espèce, la vente portait sur une parcelle sur laquelle ne trouvait le bâtiment en cours de construction, alors que les acquéreurs avaient assigné les vendeurs en référé expertise du fait de l'apparition de désordres et que l'assureur RC décennale du maçon avait été assigné en déclaration d'ordonnance commune et opposé la forclusion de la garantie décennale :

« Les maîtres de l'ouvrage avaient ainsi manifesté le 8 août 2006 leur volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, de sorte que, la réception tacite devant être fixée à cette date, l'action des acquéreurs était forclosée. »

L'analyse confirmée par l'arrêt du 3 avril 2025, sanctionnait ainsi les juges d'appel pour ne pas avoir recherché si la prise de possession préalable à la réception ne résultait pas du paiement par le maître de l'ouvrage et de la cession de tous les lots du programme immobilier.

Les manquements du maître d'œuvre peuvent justifier sa condamnation au paiement des pénalités de retard au bénéfice du maître d'ouvrage

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass. 3ème civ. 3 avril 2025, n°23-19.248

À l'égard du maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre est soumis à une obligation de conseil et de surveillance dans l'accomplissement du chantier, ce qui s'étend au contrôle administratif du respect par les entreprises des délais contractuellement prévus pour la réalisation des travaux qui leur sont confiés.

Lorsque les marchés prévoient des pénalités de retard, il incombe également au maître d'œuvre d'intégrer dans le décompte général les retards justifiés qui sont imputables aux entreprises concernées.

Le maître d'œuvre qui néglige d'affecter des retards au passif des entreprises responsables de l'allongement de la durée d'exécution d'un chantier commet donc une faute qui est de nature à engager sa responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage (Cour administrative d'appel de Nantes, 4ème chambre, 5 mai 2011, n°09LY01900).

A cet égard, s'agissant des marchés publics, la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre, en cas de faute commise lors de l'établissement du décompte général, peut toujours être recherchée nonobstant le prononcé d'une réception sans réserve ([Conseil d'état. 7 juin 2010, n°323372](#)).

Il est donc déjà connu en jurisprudence que la responsabilité du maître d'œuvre est engagée dès lors que son manquement a privé le maître de l'ouvrage de l'application des pénalités de retard à l'encontre des entreprises défaillantes.

En effet, il s'entend qu'il appartient au maître de l'ouvrage de rapporter la preuve que la faute du maître d'œuvre est à l'origine d'un préjudice indemnisable, ce qui implique qu'il ait été empêché d'en solliciter le paiement auprès des entreprises sur la base d'un décompte précis et justifié, déduction faite des délais qui auraient pu être accordés, du fait notamment de travaux supplémentaires, et des jours d'intempéries.

Le fait est que le seul constat du retard de livraison n'est pas suffisant pour engager la responsabilité du maître d'œuvre, en l'absence de démonstration d'une faute objective et du préjudice en découlant (Cour d'appel de Pau, 26 avril 2013, n°13/01833 : « Et ainsi que le premier juge l'a relevé, l'examen des comptes-rendus de chantier, particulièrement détaillés et précis, exclut tout reproche relativement à l'exécution de la mission de coordination des travaux et de suivi du chantier. D'autre part, dès lors qu'il a été jugé définitivement l'absence de faute des entreprises concernées dans le retard de livraison, il ne peut être reproché au maître d'œuvre de ne pas leur avoir appliqué les pénalités de retard prévues dans leurs contrats respectifs »).

L'arrêt qui a été rendu le 26 juin 2025 par la Cour de cassation ([Cass. 3ème civ. 26 juin 2025, n°23-18.306. Publié au bulletin](#)) donne une nouvelle illustration de la responsabilité du maître d'œuvre du fait du manquement à son obligation de suivi du chantier, étant à l'origine du retard de livraison des travaux et ouvrant ainsi droit, au profit du maître de l'ouvrage d'une part, au paiement des pénalités de retard, et au profit de l'exploitant d'autre part, sur le fondement quasi délictuel, à la réparation de son préjudice d'exploitation :

« 10. La cour d'appel a relevé que la société Atlantic design construction France avait commis des manquements en n'avertissant pas au fur et à mesure le maître de l'ouvrage que le chantier prenait du retard pour des motifs qui seraient légitimes et en n'établissant pas des documents probants de nature à expliquer les événements responsables des retards.

11. Elle en a déduit, ..., qu'au regard des manquements du maître d'œuvre dans le suivi du chantier, la demande formée à son encontre par le maître de l'ouvrage au titre des pénalités de retard devait être accueillie. »

(...)

14. Ayant retenu que les manquements du maître d'œuvre dans le suivi du chantier justifiait sa condamnation à des pénalités de retard au bénéfice du maître de l'ouvrage, la cour d'appel en a déduit, ..., que, ce manquement contractuel ayant causé à la société Serv'auto un préjudice résultant du retard de la réception et, par suite, de la mise à disposition de l'immeuble aux fins d'exploitation, celle-ci était fondée à rechercher la responsabilité quasi-délictuelle du maître d'œuvre aux fins d'obtenir réparation de son préjudice d'exploitation. »

■ Réparation du préjudice

Désordres et reprise en nature

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Par un arrêt en date du 16 janvier 2025 (Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n° 23-17.265, Publié au bulletin), la Cour de cassation a très clairement rappelé qu'en application des dispositions de l'article 1792 du code civil, l'entrepreneur, tenu pour responsable des désordres constructifs, ne peut imposer à la victime la réparation en nature du préjudice qu'elle subit.

Il en résulte donc que le juge du fond ne peut pas condamner un constructeur responsable de désordres à procéder à leur reprise en nature, lorsque le maître de l'ouvrage s'y est opposé :

« Pour condamner la société H. à faire poser le kit de réparation des panneaux photovoltaïques, l'arrêt retient que doivent être réparés les seuls désordres d'infiltration sous toiture, que la solution tenant à la pose d'un kit de réparation permet de remédier aux infiltrations et que celles-ci constituent une réparation proportionnée et adaptée aux dommages sans enrichissement pour le maître de l'ouvrage.
En statuant ainsi, alors que la société La Dormoise s'était opposée à la réparation en nature par la société H., la Cour d'appel a violé le texte susvisé. »

La solution n'est pas nouvelle, la jurisprudence ayant très régulièrement admise qu'une réparation en nature ne peut pas être imposée à la victime d'un dommage, y compris lorsqu'il était statué sur le fondement de la responsabilité contractuelle ([Cass, 3ème civ, 28 janvier 2014, n° 12-22.091](#) ; [Cass, 2ème civ, 18 mars 2010, n° 09-13.376](#) ; [Cass, 3ème civ, 28 septembre 2005, n° 04-14.586](#)).

Il s'agissait là très clairement d'une limite qui était posée au principe selon lequel le choix des modalités de réparation du dommage relève du pouvoir souverain des juges du fond ([Cass, 3ème civ, 24 janvier 2001, n° 98-19.969](#)).

Une partie de la doctrine a d'ailleurs pu considérer à ce sujet que cette jurisprudence portait une atteinte illégitime à la souveraineté des juges du fond dans le choix du mode de réparation, en privilégiant l'affirmation d'un droit de la victime à une réparation pécuniaire.

Si le principe était ainsi posé au sujet d'un désordre de nature décennale, il aurait pu être légitime de s'interroger sur la situation du constructeur lorsque sa responsabilité est recherchée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun avant réception, dès lors que son marché de travaux n'est pas résilié.

Il est en effet de jurisprudence constante que l'entrepreneur est alors redevable d'une obligation contractuelle de résultat qui lui impose de livrer un ouvrage qui soit exempt de désordres, de malfaçons ou de non-conformités, ce qui aurait pu suggérer une priorité d'intervention pour reprendre les malfaçons qui lui sont imputées.
Là encore, la jurisprudence a déjà très clairement statué dans le même sens par un arrêt en date du 28 septembre 2005 ([Cass, 3ème civ, 28 septembre 2005, n° 04-14.586, Publié au bulletin](#)), en précisant, sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du code civil, que : « L'entrepreneur, responsable de désordres de construction, ne peut imposer à la victime la réparation en nature du préjudice subi par celle-ci. »

La perte de confiance du maître de l'ouvrage, au-delà du sujet de la compétence du constructeur, qui justifie son refus de le voir intervenir en reprise des désordres, implique qu'il ne soit pas possible de l'imposer, ce d'autant plus que l'article 1221 du code civil, issues de la Loi n° 2018-287 du 20 avril 2018, dispose désormais que si :

« Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier », il n'en reste pas moins que : « La réparation en nature ne peut être imposée à la victime. »

Il pouvait donc en résulter, à l'inverse, que si le maître de l'ouvrage entend solliciter la reprise des désordres par le constructeur, au titre d'une réparation en nature, la mesure doit être ordonnée dès lors qu'elle n'est pas

impossible.

Dans un arrêt en date du 29 octobre 2020, la Cour d'appel de Montpellier (Cour d'appel Montpellier, 3ème civ, 29 octobre 2020, n° 15/05577) a ainsi indiqué que :

« En l'absence de toute impossibilité d'exécuter en nature le contrat et dès lors que la mise en conformité est possible, le juge est tenu d'ordonner l'exécution forcée sollicitée par le créancier sur le fondement de l'ancien article 1184 alinéa 2 du code civil, quelque soit l'importance de l'inexécution. »
(...)

« En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise de Monsieur X que les travaux de non-conformité à prévoir devront consister soit dans le remplacement des panneaux en place par des panneaux préfabriqués en béton de ciment, soit dans la démolition reconstruction de l'immeuble.
Force est de constater qu'il n'est sollicité au titre des travaux de conformité que le remplacement des panneaux de façade et non la démolition et la reconstruction de l'immeuble, les travaux de mise en conformité consistant en une démolition partielle du bâtiment étant donc possible sans qu'il puisse être invoqué une disproportion manifeste entre le coût de la mise en conformité pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »

Dans l'esprit, cette décision, s'agissant de l'absence de contrôle de proportionnalité sur la solution réparatoire, était conforme à l'état de la jurisprudence, qui impliquait que la mesure de démolition reconstruction ne pouvait faire l'objet d'un contrôle de proportionnalité que lorsqu'elle était formée au titre d'une demande d'exécution forcée ou en nature du contrat.

Sur ce, dès lors que le maître de l'ouvrage présentait une demande d'indemnisation d'un montant égal au coût des travaux de démolition et de reconstruction, le juge n'était pas tenu de faire application du contrôle de proportionnalité et retrouvait ainsi son pouvoir d'appréciation souverain des modalités de réparation et de leur coût.

Par un arrêt en date du 6 juillet 2023 ([Cass, 3ème civ, 6 juillet 2023, n° 22-10.884, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation est revenue sur cette jurisprudence, en indiquant que le juge saisi d'une demande de démolition reconstruction d'un ouvrage en raison des non conformités qui l'affectent, que celle-ci soit présentée au titre d'une demande d'exécution forcée sur le fondement de l'article 1221, anciennement 1184 du code civil, ou sous le couvert d'une demande en réparation à hauteur du coût de la démolition reconstruction de l'ouvrage, doit rechercher, si cela le lui est demandé, s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier au regard des conséquences dommageables des non conformités constatées.

Il en résulte alors, qu'en cas de disproportion manifeste constatée par le juge, les dommages et intérêts alloués au maître de l'ouvrage doivent être souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues, dans le respect du principe de la réparation sans perte ni profit pour la victime, c'est-à-dire du principe de réparation intégrale.

La réparation du préjudice immatériel nécessite de justifier d'un lien de causalité direct et certain avec la faute sanctionnée

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-13.325

Se plaignant de désordres affectant les parties communes et un appartement d'une copropriété, le Syndicat des copropriétaires et un copropriétaire concerné par les désordres ont sollicité une expertise judiciaire puis fait délivrer une assignation au fond au promoteur, en sa qualité de maître de l'ouvrage, et aux autres constructeurs et leurs assureurs, afin de solliciter l'indemnisation de leurs différents chefs de préjudices.

Par un arrêt en date du 10 mars 2022, la Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion a condamné le promoteur,

l'entreprise en charge du lot peinture et son assureur au paiement de dommages intérêts en réparation du préjudice matériel, arrêté au mois d'avril 2017, outre une somme de 767,00 euros par mois jusqu'à la réalisation des travaux réparatoires, permettant de rendre le logement sinistré de nouveau salubre et louable.

L'assureur dommages ouvrage a alors été également condamné à indemniser M. et Mme D de leurs pertes locatives jusqu'à la réalisation des travaux de réparation, les travaux préconisés par l'expert mandaté par l'assureur dommages ouvrage n'ayant pas permis de remédier efficacement aux remontées humides ayant rendu insalubre leur appartement, alors que l'assureur était contractuellement tenu de préfinancer des travaux de reprise efficaces et pérennes, de nature à mettre fin aux désordres.

L'arrêt d'appel est cassé par l'arrêt de la Cour de cassation en date du 30 janvier 2025, s'agissant des condamnations prononcées à l'encontre des constructeurs :

« En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. R, qui soutenait que, ne disposant d'aucun pouvoir pour engager les travaux réparatoires, le préjudice locatif subi par M. et Mme D. jusqu'à ce que leur appartement soit remis en état était sans lien de causalité avec sa faute, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. »

Il en va de même s'agissant de la condamnation prononcée à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage :

« En se déterminant ainsi, sans caractériser le lien de causalité entre la perte locative subie par les copropriétaires jusqu'à la réalisation effective des travaux de reprise des désordres matériels affectant les parties communes à raison desquels le Syndicat des copropriétaires, seul à pouvoir les entreprendre, a obtenu une indemnisation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Bien qu'il s'agisse, à l'égard des constructeurs et de l'assureur, d'une cassation prononcée pour un défaut de réponse aux conclusions, en application des dispositions de [l'article 455 du code de procédure civile](#), il n'existe aucun doute sur la portée du principe énoncé, à savoir que le préjudice immatériel indemnisable est celui qui se rattache par un lien de causalité suffisant avec le fait générateur de la responsabilité du constructeur.

La condamnation qui avait été prononcée en cause d'appel à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage est d'ailleurs cassée sur le fondement des dispositions des [articles 1147, 1165](#) et [1382 du code civil](#).

L'arrêt du 30 janvier 2025 est parfaitement conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation qui déjà, par un arrêt en date du 7 novembre 2024 ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 22-14.088](#)), avait refusé d'indemniser le préjudice de jouissance des maîtres de l'ouvrage pour la période postérieure à la date à laquelle les travaux auraient pu être réalisés avec les indemnités perçues au titre de l'exécution provisoire.

Cette analyse procède du fait qu'il n'existe plus alors de lien de causalité direct entre le fait dommageable initial et le préjudice allégué.

Le fait est que si, en application des dispositions de [l'article L 111-10 du code des procédures civiles d'exécution](#), l'exécution forcée, qui est toujours facultative quant à son usage, est poursuivie au risque du créancier, Il reste que le non-usage des fonds perçus à ce titre est de nature à constituer la rupture du lien de causalité entre le préjudice allégué et le fait générateur de responsabilité.

Il n'en reste pas moins que le maître de l'ouvrage est toujours en droit de se faire indemniser de son préjudice locatif découlant d'éventuels aléas de chantier, lors de la mise en œuvre des travaux réparatoires, mais alors à la condition qu'il soit suffisamment déterminé et quantifié dans le cadre de la réclamation indemnitaire.

C'est ce qui a été tout précisément indiqué par la Haute juridiction dans un arrêt en date du 9 juin 2020 ([Cass, 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-18.954](#)), une cour d'appel ne pouvant priver la victime de toute réparation du préjudice résultant de la perte de loyers pendant la durée des travaux de reprise sans constater que les locaux auraient été habitables et disponibles avant l'achèvement des travaux.

Dans cette affaire, la cour d'appel avait indemnisé le maître de l'ouvrage au titre de son préjudice locatif mais jusqu'à la date de paiement de l'indemnité due au titre des travaux de reprise, en relevant que les constructeurs n'avaient pas à supporter les aléas du chantier de réfection.

L'arrêt d'appel fut donc cassé au visa du principe selon lequel la réparation du préjudice doit intervenir sans qu'il n'en résulte ni perte, ni profit pour la victime.

Il reste que l'indemnisation du maître de l'ouvrage ne pourra pas alors être sollicitée au titre d'un préjudice locatif

ou de jouissance jusqu'à la date effective d'achèvement du chantier, mais jusqu'à une date qu'il lui incombera de déterminer au moins approximativement, à charge pour le juge d'en apprécier le caractère raisonnable compte tenu de la nature du chantier et de l'importance des travaux à réaliser.

En toute circonstance en effet, la réparation du préjudice immatériel du maître de l'ouvrage implique la preuve de l'existence d'un lien de causalité suffisamment direct avec la faute commise par l'auteur du dommage.

Obligation d'indemnisation du préjudice dont le principe est constaté

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 2me civ, 28 mai 2025, n° 23-20.477 ; 23-20.485 ; 23-24.031](#)

[Cass, 3ème civ, 28 mai 2025, n° 23-22.392](#)

Le principe de réparation intégrale du préjudice implique que le responsable du dommage indemnise l'intégralité du préjudice, sans qu'il en résulte pour la victime ni appauvrissement, ni enrichissement ([Cass, 3ème civ, 20 avril 2017, n° 16-13.603](#) ; [Cass, 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-18.954](#) ; [Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n° 23-13.989](#) ; [Cass, 3ème civ, 27 mars 2012, n° 11-11.798](#)).

Encore récemment, la cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que ce principe trouvait à s'appliquer en matière de garantie des vices cachés ([Cass, 3ème civ, 28 mai 2025, n° 23-16.299](#)).

« Vu [l'article 1645 du code civil](#) et le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

5. Il résulte de ce texte et de ce principe que les dommages-intérêts alloués en réparation des dommages dont est responsable le vendeur qui connaissait les vices de la chose doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour l'acquéreur ni perte ni profit. »

Il en résulte que le juge, qui est saisi d'une demande d'indemnisation, se doit de prendre en compte l'intégralité des dommages qui découlent du sinistre, ce qui vaut notamment lorsqu'il est nécessaire de souscrire une assurance dommages ouvrage ou de recourir à une maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux réparatoires ([Cass, 3ème civ, 4 février 2016, n° 14-11.878](#) ; [Cass, 3ème civ, 21 janvier 2021, n° 19-16.434](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 23-12.315, Publié au bulletin](#)).

Dans un arrêt rendu le 21 novembre 2024, la Haute juridiction a encore précisé que l'indemnisation du maître de l'ouvrage pouvait impliquer que le constructeur soit tenu d'indemniser le coût induit par la réalisation d'ouvrages non prévus à son marché ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n° 23-13.989](#)).

En application du principe de réparation intégrale, le responsable d'un dommage ne peut pas en effet utilement prétendre que, saisi d'un recours indemnitaire, il ne saurait être tenu qu'au paiement des travaux de reprise qui sont directement en lien avec l'objet de son marché.

Il s'entend que lorsque le dommage est caractérisé en son principe il doit être indemnisé.

Par deux arrêts rendus le 28 mai 2025, la cour de cassation a en effet rappelé la stricte obligation du juge de procéder à l'indemnisation d'un dommage dont il a reconnu le principe, sur le fondement des dispositions de l'article 4 du code civil.

Dans le cadre du premier arrêt ([Cass, 3ème civ, 28 mai 2025, n° 23-22.392](#), une cour d'appel avait rejeté la demande d'indemnisation d'un copropriétaire en réparation de son trouble de jouissance consécutif à des infiltrations constatées dans son appartement, au motif que l'expert judiciaire n'avait pas retenu de préjudice à ce titre, le bien étant habitable nonobstant le désagrément entraîné par les désordres.

Et la cour de cassation de sanctionner les juges d'appel, au motif que :

« En statuant ainsi, par des motifs dont il résultait que le maître de l'ouvrage subissait un préjudice dans la jouissance de son bien, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

Dans le cadre du deuxième arrêt ([Cass, 2ème civ, 28 mai 2025, n°23-20.477 ; 23-20.485 ; 23-24.031](#)), la deuxième chambre civile a très clairement rappelé que :

« En statuant ainsi, en refusant d'évaluer le montant d'un dommage dont elle avait constaté l'existence en son principe, puisque l'incendie qui avait détruit totalement les locaux et les meubles s'y trouvant était établi, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cette décision est rigoureusement conforme à la jurisprudence habituelle de la cour de cassation, qui ne cesse de rappeler que le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence en son principe ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n°21-15.748](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n°23-12.315, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 3 avril 2025, n°23-18.568, Publié au bulletin](#)).

Il reste que cet arrêt présente un intérêt certain à la lumière de la jurisprudence relative au caractère probatoire des rapports d'expertise amiable contradictoires ou non.

Il est en effet très habituellement rappelé par la Haute juridiction que le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande d'une seule partie, peu important qu'elle l'ait été en présence des parties ([Cass, 3ème civ, 13 septembre 2018, n°17-20.099](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n°23-15.877](#) ; [Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n°23-15.414](#)).

Tout l'intérêt de l'arrêt rendu le 28 mai 2025 consiste à rappeler que cette circonstance ne doit pas nécessairement justifier une décision de débouté, le juge se devant de rouvrir éventuellement les débats pour s'expliquer sur le préjudice indemnisable, dès lors que le principe même de l'existence d'un dommage a été reconnu et s'évince des circonstances du dossier.

En l'espèce, dans le cadre d'une affaire de sinistre incendie, une cour d'appel avait débouté de leurs demandes un assureur multirisque habitation, au titre de son recours subrogatoire, et les assurés au titre de leur découvert de garantie, au motif que :

« 14. Il constate que l'assureur verse aux débats une expertise amiable contradictoire mais ajoute que la demande de condamnation à une indemnisation formée à l'encontre du responsable du sinistre ne saurait reposer uniquement sur un tel rapport qui ne serait pas corroboré par d'autres éléments de preuve du préjudice des assurés. »

Et c'est tout précisément sur le fondement du principe de réparation intégrale que l'arrêt d'appel a été cassé, dès lors que :

« 18. En statuant ainsi, en refusant d'évaluer le montant d'un dommage dont elle avait constaté l'existence en son principe, puisque l'incendie qui avait détruit totalement les locaux et les meubles s'y trouvant était établi, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Dès lors, en l'absence de rapport d'expertise judiciaire au soutien d'un recours indemnitaire, il peut être toujours prudent de rappeler le principe posé par [l'article 4 du code civil](#) au soutien d'une demande d'expertise judiciaire présentée à titre subsidiaire, afin de faire échec à un rejet qui pourrait être fondé sur les dispositions de [l'article 146 du code de procédure civile](#), dans le cadre d'une procédure au fond.

La faute de la victime est de nature à réduire son droit à réparation

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 5 juin 2025, n°23-23.775, publié au Bulletin](#)

Le principe de réparation intégrale du préjudice implique que le responsable du dommage indemnise l'intégralité du préjudice, sans qu'il en résulte pour la victime ni appauvrissement, ni enrichissement ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-13.989](#)).

Il n'est toutefois pas nouveau que, sur le fondement du régime de droit commun de la responsabilité, la faute de la victime soit de nature à entraîner l'exclusion ou la réduction de son droit à indemnisation.

C'est ainsi que la réparation due à la victime peut être diminuée ou refusée en raison de la faute par elle commise, qui a alors pour effet de réduire le montant de son indemnisation à due proportion de la gravité de la faute commise.

Dans un arrêt publié rendu le 5 juin 2025, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a été amenée à en confirmer le principe ([Cass, 3ème civ, 5 juin 2025, n°23-23.775](#)).

Une entreprise avait été autorisée à exploiter, dans une ancienne carrière d'argile, une décharge destinée à recevoir le sulfate de fer provenant de la neutralisation des bains de décapage de bobines d'acier fabriquées dans ses ateliers.

A la suite de la cessation de l'exploitation de la décharge, le préfet a ordonné la remise en état du site, ainsi que des mesures de réhabilitation.

Pour autant, se plaignant de la pollution ultérieure de ses parcelles et d'une rivière, un exploitant de bovins a sollicité la mise en œuvre de plusieurs expertises judiciaires, à l'issue desquelles une assignation au fond a été délivrée en réparation des dommages subis par les animaux.

En cause d'appel, il a été soutenu en défense un nécessaire partage de responsabilité du fait de la faute commise par l'exploitant, pour avoir maintenu le pâturage de son cheptel sur les parcelles polluées après 2004, date à laquelle il avait une connaissance objective de la contamination du fait des expertises judiciaires en cours.

Les juges d'appels ont toutefois refusé de limiter l'indemnisation du préjudice de l'exploitant, au motif qu'il n'avait pas l'obligation de limiter son préjudice dans l'intérêt du pollueur.

Saisi d'un pourvoi, la Cour de cassation a cassé l'arrêt au visa des dispositions de l'article 1240 du code civil, au motif que ([Cass, 3ème civ, 5 juin 2025, n°23-23.775, publié au Bulletin](#)) :

« Si la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable, sa faute, lorsqu'elle a contribué à l'aggravation du dommage, diminue son droit à réparation. »

La décision rendue s'avère des plus intéressante en ce qu'elle est l'occasion de rappeler deux principes essentiels qui ne doivent pas être confondus, ce qui était tout précisément sanctionné en l'espèce.

En premier lieu, il est constant que l'auteur d'un dommage doit réparer toutes les conséquences qui en résultent et que la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable, ce qui est au-demeurant encore rappelé dans l'arrêt du 5 juin 2025 ([Cass, 1ère civ, 2 juillet 2014, n°13-17.599, publié au Bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 10 juillet 2013, n°12-13.581](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 janvier 2021, n°16-11.055](#)).

Il s'agit là de la stricte application du principe indemnitaire.

Il ne peut donc pas être utilement reproché à un maître de l'ouvrage de ne pas avoir eu recours à du chômage partiel, afin de réduire son préjudice immatériel dans l'intérêt du constructeur et de son assureur, tous deux tenus à une obligation de réparation.

De la même façon, un notaire dont la responsabilité est engagée du fait d'une rectification fiscale consécutive à l'inéligibilité d'une acquisition immobilière à un dispositif de réduction d'impôt sur ce revenu, ne peut utilement reprocher à l'acquéreur victime de ne pas avoir opté pour un autre dispositif de défiscalisation, afin de réduire les conséquences dommageables de sa faute.

Le fait est que la faute qui est alors reprochée à la victime est celle de n'avoir pas pris les dispositions nécessaires pour réduire le dommage indemnisable, dont le principe même est acquis.

Le dommage dont il est demandé réparation par la victime procède en effet de la seule faute de son auteur.

La situation est donc différente lorsque la victime, par un comportement fautif qui peut lui être objectivement imputé, a contribué à la réalisation de son dommage ou à son aggravation.

Sur ce, en second lieu, dès lors que la faute de la victime a contribué à la réalisation du dommage, même partiellement, ou à son aggravation, la jurisprudence considère alors qu'une réduction, voir une exclusion de son droit à indemnisation, peut-être être opérée.

Il s'entend alors que la demande d'indemnisation de la victime ne peut être rejetée que si sa faute a constitué la cause exclusive du dommage, puisqu'à défaut seule une réduction de son droit à indemnisation à concurrence de la faute commise peut être envisagée.

- [Cass, 3ème civ, 26 octobre 2017, n°16-11.317 ; 16-12.280](#) :
« Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation des acquéreurs à l'encontre de la société GRT gaz et de la société Alpilles topographie, l'arrêt retient que les acquéreurs, maîtres de l'ouvrage, ne peuvent pas invoquer les fautes commises par ces sociétés, en raison de leur propre carence à effectuer la demande de renseignements prévue par le [décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991](#), laquelle est à l'origine de l'absence de vérification de l'implantation de la canalisation ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à démontrer que la faute des acquéreurs, maîtres de l'ouvrage, avait été la cause exclusive du dommage résultant de l'empiétement de la construction, et à exonérer de toute responsabilité la société GRT gaz et la société Alpilles topographie, qui étaient intervenues dans l'élaboration des plans erronés quant à l'implantation de la canalisation de gaz remis aux acquéreurs lors de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

A cet égard, chacune des fautes doit être appréciée au regard des autres, afin de pouvoir déterminer l'importance de la réduction du droit à indemnisation de la victime.

- [Cass, 3ème civ, 11 juillet 2019, n°18-18.843](#)
« Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la faute de la SCI n'était pas sans incidence sur celle du notaire de sorte que, celle-ci étant prépondérante elle absorbait celle du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

On ne peut donc qu'apprécier le caractère très pédagogique et la concision de la rédaction adoptée par la Haute juridiction dans son [arrêt du 5 juin 2025](#).

■ Vente immobilière

La clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne s'étend pas à la garantie d'éviction

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Au terme de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en n'aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. La garantie protège l'acquéreur du vice qui affecte l'usage normal de la chose vendue.

Cass, 3ème civ, 13 février 2025, n°23-17.636

Il est constant que le vendeur peut toujours s'exonérer contractuellement de la garantie des vices affectant la chose vendue, l'article 1643 du code civil disposant à cet égard que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie. La jurisprudence a, pour sa part, validé depuis fort longtemps la licéité de la clause stipulant, dans l'acte authentique de vente, que l'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit ([Cass, 3ème civ, 5 juillet 2018, n°17-18.279](#)).

Dans tous les cas, le vendeur professionnel est réputé connaître le vice affectant le bien vendu et ne peut donc se prévaloir de l'existence d'une clause d'exonération de la garantie des vices cachés, qui n'a pas alors vocation à le protéger ([Cass, 3ème civ, 15 juin 2022, n°21-21.143](#)).

Outre la garantie des vices cachés, le vendeur est également tenu de la garantie d'éviction prévue par l'article 1626 du code civil, qui pose comme principe général que le vendeur, dont l'obligation légale est d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue, est obligé à le garantir de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou la partie du bien vendu, ou des charges prétendues sur le bien, et non déclarées lors de la vente ([Cass, 3ème civ, 6 juillet 2023, n°22-13.179, Publié au bulletin](#)).

L'acquéreur est alors garanti au titre de la diminution de jouissance de la chose vendue du fait de la présence de servitudes non déclarées.

De la même façon que la garantie des vices cachés, la garantie d'éviction peut être aménagée contractuellement et donc exclue dans l'acte de vente en application des dispositions de l'article 1627 du code civil, avec toujours pour limite ce qui pourrait résulter du fait personnel du vendeur en application de l'article 1628 du code civil, seul le vendeur de bonne foi pouvant être protégé.

La sanction de la présence d'une servitude non déclarée à l'acte, ni apparente, et qui est suffisamment importante pour présumer que l'acquéreur n'aurait pas procédé à l'acquisition du bien s'il en avait été instruit, est constitué par la résiliation de la vente et l'allocation de dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1638 du code civil.

« Qu'en statuant ainsi alors que la présence d'une canalisation non apparente, diminuant l'usage du terrain vendu et n'ayant fait l'objet d'aucune déclaration par le vendeur, constitue une charge occulte grévante le fonds, la Cour d'appel a violé l'article précité (1638 civ). » ([Cass, 3ème civ, 24 septembre 2014, n°13-18.924](#)).

Sur ce, si la servitude non déclarée et non apparente n'est pas considérée comme étant suffisamment importante pour justifier la résiliation de la vente, il n'en reste pas moins que l'acquéreur peut toujours solliciter l'allocation de dommages et intérêts en réparation de son préjudice.

Dans ce cas, l'indemnisation de l'acquéreur, pour non-déclaration d'une servitude occulte par le vendeur, est appréciée en fonction de l'existence et de l'importance objective de son préjudice, découlant de la nature de la servitude, de la fréquence de son usage et de l'atteinte portée à la jouissance de sa propriété ([Cass, 3ème civ, 6 juillet 2023, n°22-13.179](#)).

La garantie des vices cachés et la garantie d'éviction sont donc soumises à des régimes qui restent parfaitement distincts, étant entendu qu'il est de jurisprudence constante qu'une servitude non apparente ne constitue pas un vice caché et ne saurait donc relever des dispositions des articles 1641 et suivants du code civil.

L'arrêt publié qui a été rendu le 13 février 2025 ([Cass, 3ème civ, 13 février 2025, n°23-17.636](#)) ne fait que rappeler le caractère autonome de ces deux garanties, en précisant que, sans exclure la possibilité d'insérer dans l'acte de vente une clause d'exclusion de la garantie d'éviction, l'existence d'une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ne saurait s'étendre de facto à la garantie des servitudes occultes :
« En statuant ainsi, alors que cette clause propre à l'état du bien, n'excluait pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Validité de la clause de différé de livraison dans les contrats de VEFA

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 2 mai 2024, n°22-20.477](#)

À l'inverse des contrats de construction de maisons individuelles, pour lesquels les articles [L 231-2 alinéa 1er](#) et [R 231-14 alinéa 1er du code de la construction et de l'habitation](#) prévoient une sanction légale en cas de retard de livraison, sous la forme d'une pénalité qui ne peut être inférieure à un 1/3000ème du montant du contrat par jour calendaire de retard, rien de tel n'a été prévu par le législateur s'agissant des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Si la mention du délai de livraison dans l'acte de réservation n'est pas une obligation légale, en application des articles [R 261-25](#) et [R 261-26](#) du code de la construction et de l'habitation, il en va différemment de l'acte authentique de vente qui doit le préciser expressément en application de [l'article L 261-11](#).

A cet égard, la jurisprudence considère qu'en présence d'une date de livraison différente figurant dans le contrat de réservation, le vendeur constructeur n'est contractuellement tenu que par la date figurant dans l'acte authentique de vente ([Cass, 3ème civ, 12 octobre 2022, n°21-20.804](#)).

Il reste que la jurisprudence permet au vendeur constructeur de prévoir dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement une clause lui permettant de différer la date de livraison contractuellement prévue d'une durée égale au double de celle initialement convenue dans l'acte, sans possibilité d'indemnisation pour l'acquéreur.

La cour de cassation a ainsi régulièrement confirmé la validité de la clause relative à des causes de prorogation du délai de livraison en cas de grève, d'intempérie, ou bien encore de la défaillance d'une entreprise, au regard de l'avis n° 16.01 qui a été rendu à ce sujet le 29 septembre 2016 par la commission des clauses abusives ([Cass, 3ème civ, 24 octobre 2012, n°11-17.800](#) ; [Cass, 3ème civ, 23 mai 2019, n°18-14.212](#)).

Il est alors considéré par la jurisprudence que la clause n'est pas abusive, dès lors qu'elle n'a pas pour objet, ni pour effet, de créer au détriment du non professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat.

Si la marge de manœuvre pour l'acquéreur en VEFA est de toute évidence étroite pour contester l'opposabilité de la clause relative à la prorogation du délai de livraison, quelques observations s'imposent néanmoins.

En premier lieu, les différentes décisions qui ont été rendues au sujet de la validité de la clause de prorogation du délai de livraison, ne doivent pas faire oublier que le juge se doit d'exercer, lorsque cela lui est demandé, et au cas par cas, un contrôle de proportionnalité entre les droits et les obligations des parties au contrat de vente.

Il s'agit d'une appréciation souveraine des juges du fond dont l'exercice est contrôlé par la cour de cassation,

[l'article 1171 alinéa 1er du code civil](#) disposant à cet égard que, dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable et déterminée à l'avance par l'une des parties qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.

Or, l'exercice du contrôle de proportionnalité par le juge n'est rendu possible qu'en présence d'une clause dont le libellé n'est pas susceptible d'interprétation.

Il en résulte que les circonstances susceptibles de justifier le différé de la livraison doivent être limitativement énumérées dans l'acte de vente.

A cet égard, si [l'article L 231-3-d\) du code de la construction et de l'habitation](#), relatif aux contrats de construction de maisons individuelles, dispose que sont réputées non écrites les clauses prévoyant des causes de retard de livraison autre que les intempéries, les cas de force majeure ou les cas fortuits, il en va différemment en matière de VEFA, la jurisprudence considérant notamment que la défaillance d'une entreprise sur le chantier est de nature à constituer une « cause légitime ».

En second lieu, pour ne pas être qualifiée d'abusives, la clause relative à des causes de prorogation du délai de livraison doit impérativement indiquer, de façon suffisamment précise, les justificatifs de retard qui devront être produits à l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur constructeur ne pouvant se constituer de preuves à lui-même, il se doit nécessairement de justifier des causes du retard de livraison par la production de justificatifs émanant de tiers (attestation du maître d'œuvre d'exécution, relevés météo, publication au BODACC de la liquidation judiciaire d'une entreprise...) – ([Cour d'appel de Bordeaux, 4 juillet 2024, n°21/03383](#)).

C'est ce qui est tout précisément rappelé par l'arrêt du 30 avril 2025 ([Cass, 3ème civ, 30 avril 2025, n°23-21.499](#)) :

« La cour d'appel a relevé, d'une part, que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoyait que le délai de livraison était convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai, telle que les intempéries, d'autre part, procédant à la recherche prétendument omise, que l'architecte, qui avait produit des attestations basées sur des données météorologiques publiques, vérifiables et contestables par les acquéreurs, était un professionnel qualifié, tiers au contrat. »

« Elle en a exactement déduit que cette clause, qui n'avait ni pour objet, ni pour effet, de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, n'était pas abusive. »

Cet arrêt est parfaitement conforme à l'arrêt rendu par la cour d'appel de Bordeaux le [4 juillet 2024 \(n°21/03383\)](#).

Il est donc nécessaire de procéder à une lecture attentive des actes de vente en l'état futur d'achèvement, dès lors que la qualité rédactionnelle de la clause de prorogation du délai de livraison peut avoir des conséquences déterminantes sur son opposabilité à l'acquéreur.

De la même façon, qu'il convient de s'attacher à vérifier, en tout état de cause, la nature des justificatifs produits par le vendeur constructeur pour justifier des motifs du retard allégué et de l'application de la clause de prorogation du délai de livraison.

En troisième lieu, les circonstances légitimes qui sont énoncées dans l'acte de vente ne peuvent pas être interprétées de façon extensive, sauf à caractériser de fait un déséquilibre significatif au préjudice de l'acquéreur en VEFA.

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 9 juin 2022, la Cour d'appel de Bordeaux a condamné un vendeur constructeur à indemniser l'acquéreur du préjudice occasionné par le retard de livraison, en écartant l'application de la clause, au motif que « le simple retard fut-il prolongé, ne peut-être assimilé à la défaillance de l'entreprise que si celui-ci a entraîné la nécessité pour le vendeur de résilier le marché confié à cette entreprise et de rechercher une entreprise de substitution après mise en demeure de l'entreprise concernée de terminer ses travaux. » ([Cour d'appel de Bordeaux, 2ème chambre civile, 9 juin 2022, n°19/00979](#)).

Il en résulte donc que la circonstance contractuellement prévue de « défaillance de l'entreprise » doit nécessairement s'entendre comme étant une véritable défaillance ayant justifié la résiliation du marché de travaux, ou bien encore résultant d'une mise en liquidation judiciaire.

A défaut, le retard de l'entreprise dans la réalisation des travaux qui lui ont été confiés ne peut constituer une cause légitime de différé du délai de livraison.

De la même qu'il ne saurait être question pour le constructeur vendeur de se prévaloir de la clause de différé de livraison du fait des intempéries, ce qui est au-demeurant expressément prévu par [l'article L 121-20-3 du code de la consommation](#), alors que les retards ne concernent que des travaux intérieurs, le bâtiment étant hors d'eau et hors d'air.

■ Procédure



Point de départ du délai de prescription de l'action récursoire à l'encontre du fabricant sur le fondement de la garantie légale des vices cachés

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 28 mai 2025, n°23-18.781](#)

Dans le cadre de la réhabilitation de plusieurs logements, un maître de l'ouvrage a confié la réalisation du lot bardage à une entreprise assurée auprès de la SMABTP, qui s'est approvisionnée en chevrons bois auprès de la société BOIS ET MATERIAUX, assurée par la société ZURICH INSURANCE PUBLIC LIMITED COMPANY.

Pour les nécessités de cette opération, une assurance dommages ouvrage a été souscrite auprès de la SMABTP.

Postérieurement à la réception des ouvrages, le maître de l'ouvrage a constaté l'instabilité de plusieurs panneaux de bardage, ce qui a justifié la régularisation d'une déclaration de sinistre auprès de la SMABTP, en sa qualité d'assureur dommages ouvrage.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise dommages ouvrage, le constructeur et la SMABTP, en sa qualité d'assureur dommages ouvrage, ont fait délivrer une assignation au fournisseur des chevrons bois défectueux et à son assureur, afin de solliciter leur condamnation à les indemniser de leurs préjudices sur le fondement de la garantie légale des vices cachés.

Alors que la procédure au fond était en cours, l'assureur dommages ouvrage a indemnisé le maître de l'ouvrage de ses préjudices, avant de solliciter du fournisseur et de son assureur le remboursement des indemnités versées.

Le fournisseur et son assureur ont alors opposé à l'assureur dommages ouvrage une fin de non-recevoir du fait de la prescription de l'action, pour ne pas l'avoir engagée dans le délai de deux ans à compter de la date d'établissement du rapport d'expertise préliminaire dommages ouvrage, qui constituait la date de connaissance du vice au sens des dispositions de [l'article 1648 alinéa 2 du code civil](#).

Par un arrêt en date du 24 mai 2023, la cour d'appel de Caen a déclaré forclores les demandes formées contre les sociétés BOIS ET MATERIAUX et ZURICH INSURANCE PUBLIC LIMITED COMPANY sur le fondement de la garantie légale des vices cachés, dès lors que le recours de l'assureur dommages ouvrage, subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage, n'avait pas été exercé dans le délai de 2 ans à compter de la connaissance du vice.

L'arrêt est cassé par un arrêt publié de la cour de cassation en date du 28 mai 2025 ([Cass, 3ème civ, 28 mai 2025, n°23-18.781, Publié au bulletin](#)), au terme d'une motivation qui n'entend pas se circonscrire à la situation spécifique de l'assureur dommages ouvrage, puisque traitant également de la situation du constructeur et de l'assureur RC décennale dans l'exercice de leurs recours à l'encontre du constructeur et de son assureur :

« 13. L'action en garantie des vices cachés exercée à l'encontre du fournisseur ou de l'assureur de celui-ci par le constructeur ou son assureur, après indemnisation amiable du maître de l'ouvrage ou de l'assureur dommages-ouvrage subrogé dans les droits de ce dernier, tend à faire supporter par les premiers la dette de réparation du constructeur à l'égard du maître de l'ouvrage.

14. Il en résulte que le délai de prescription de cette action ne court pas à compter de la connaissance du vice par le constructeur, mais à compter de l'assignation en responsabilité qui lui a été délivrée, ou, à défaut, à compter de l'exécution de son obligation à réparation.

15. Pour déclarer irrecevable la demande de la SMABTP, assureur de responsabilité de la société Cobeima, l'arrêt retient que cet assureur, qui a remboursé en exécution du contrat d'assurance l'indemnité que l'assureur dommages ouvrage aurait versée au maître de l'ouvrage, n'exerce pas une action récursoire après avoir été assigné, de sorte que, le délai biennal de l'article 1648 du code civil courant à compter de la découverte du vice par l'entreprise, soit en l'espèce, le 25 juillet 2017, date des conclusions de l'expert amiable, l'action en garantie des vices cachés introduite en mai 2020 est tardive.

16. En statuant ainsi, la cour d’appel a violé le texte susvisé. »

Le principe édicté par [l’article 1648 alinéa 1er du code civil](#) est simple, en ce que : « L’action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l’acquéreur dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

La jurisprudence n’a eu de cesse de l’adapter à la spécificité des actions récursoires des constructeurs entre eux, ou bien à l’encontre des fabricants.

S’agissant des recours d’un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant, ils relèvent du délai de prescription de cinq ans de [l’article 2224 du code civil](#), à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l’exercer ([Cass. 3ème civ. 16 janvier 2020, n° 18-25.915](#)), le délai de prescription de l’action entre coobligés ne relevant pas de [l’article 1792-4-3 du code civil](#), qui ne concerne que les actions du maître de l’ouvrage ([Cass. 3ème civ. 8 février 2012, n° 11-11.1417](#)).

Par un arrêt en date du 19 juillet 2024, la cour de cassation a confirmé que la prescription applicable au recours d’une personne assignée en responsabilité contre un tiers qu’il estime coauteur du même dommage a pour point de départ l’assignation qui lui a été délivrée au fond ou en référé si elle est alors accompagnée d’une demande de reconnaissance d’un droit ([Cass. chambre mixte, 19 juillet 2024, n° 22-18.729, Publié au bulletin](#)).

A cet égard, il sera rappelé que de façon malheureuse, la cour de cassation avait initialement considéré que le recours d’un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant était soumis à la prescription quinquennale de droit commun de [l’article 2224 du code civil](#), dont le point de départ devait être fixé au jour de l’assignation principale du maître de l’ouvrage, même en référé expertise ([Cass. 3ème civ. 16 janvier 2020, n° 18-25.915](#)), avant de rétro pédaler par son arrêt en date du 14 décembre 2022 ([Cass. 3ème civ. 14 décembre 2022, n° 21-21.305](#)).

Il est donc aujourd’hui acquis que la prescription biennale de l’action récursoire en garantie des vices cachés du constructeur et de son assureur, recherchés à titre principal par le maître de l’ouvrage, court à compter de l’assignation au fond qui leur est délivrée ou de l’assignation en référé assortie d’une mise en cause de la responsabilité ou de la garantie ([Cass. chambre mixte, 21 juillet 2023, n° 20-10.763 ; 21-19.936, Publié au bulletin](#)).

L’apport tout à fait certain de l’arrêt du 28 mai 2025 est de traiter la situation du constructeur ou de l’assureur , y compris dommages ouvrage, qui entend exercer une action récursoire à l’encontre du fabricant après avoir amiablement indemnisé le maître de l’ouvrage de son préjudice.

Dans cette hypothèse, au motif que l’exercice de l’action récursoire a pour objet de faire supporter sur le constructeur et son assureur « la dette de réparation du constructeur à l’égard du maître de l’ouvrage », la Haute juridiction adopte la solution de différer plus encore le point de départ du délai de prescription biennale de [l’article 1648 alinéa 1er du code civil](#), non pas à la date de la connaissance du vice par l’établissement d’un rapport d’expertise amiable, y compris dommages ouvrage, par la délivrance d’une assignation au fond ou en référé avec reconnaissance d’un droit, mais à la date de « l’exécution de son obligation à réparation. », si elle s’avère plus favorable.

Le fait est que dans l’affaire ayant donné lieu à l’arrêt du 28 mai 2025, la fin de non-recevoir tirée de la prescription biennale ne procédait pas d’une absence de recours indemnitaire à l’encontre du fabricant dans le délai de deux ans à compter de l’assignation au fond délivrée à la requête du maître de l’ouvrage, mais à compter de l’établissement du rapport d’expertise préliminaire dommages ouvrage qui lui était antérieur, l’indemnisation étant intervenue en cours d’instance.

Ainsi donc, après avoir considéré, s’agissant de l’action récursoire du constructeur, que la « découverte du vice » visée à [l’article 1648 alinéa 1er du code civil](#) doit s’analyser, au terme d’une acception très extensive mais équitable, comme étant la délivrance d’une assignation au fond ou en référé valant mise en cause de la responsabilité ou de la garantie, la cour de cassation en vient à considérer qu’elle doit également s’analyser comme étant la date du paiement effectué entre les mains du maître de l’ouvrage en indemnisation de ses dommages.

Dans son arrêt en date du 28 mai 2025, la cour de cassation expose ainsi les deux situations envisageables, en

précisant que l’action en garantie légale des vices cachés exercée à l’encontre du fournisseur court « à compter de l’assignation en responsabilité qui lui a été délivrée, ou, à défaut, à compter de l’exécution de son obligation à réparation. »

Il en résulte donc à contrario qu’à défaut d’assignation, ou si le paiement intervient amiablement avant la mise en œuvre d’une procédure judiciaire à l’encontre du constructeur et de son assureur, le délai de prescription de deux ans de [l’article 1648 alinéa 1er du code civil](#) commencera à courir à compter de la date du paiement effectué au profit du maître de l’ouvrage.

Effet interruptif de prescription de l’assignation en déclaration de jugement commun

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass. 3ème civ. 26 juin 2025, n° 23-20.274, publié au Bulletin](#)

La Cour de cassation vient de préciser qu’une assignation délivrée à seule fin qu’un jugement à intervenir soit déclaré commun et opposable à une autre partie présente un effet interruptif de prescription à son égard, dès lors qu’il s’agit d’une demande en justice.

Cette décision est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation qui, par d’autres décisions, a déjà eu l’occasion de préciser que l’effet interruptif de la prescription qui est attaché à la demande en justice s’applique à toute action introduite devant une juridiction, même si la demande vise à rendre un jugement opposable à un tiers.

Par un arrêt également publié en date du 1er mars 2018 ([Cass. 2ème civ. 1er mars 2018, n° 17-11.238, publié au Bulletin](#)), la Cour de cassation a ainsi indiqué que « l’effet interruptif de la prescription attaché, en application de [l’article 2242 du code civil](#), à la délivrance de l’assignation à comparaître à l’audience d’orientation consécutive à un commandement valant saisie immobilière produit ses effets, en l’absence d’anéantissement de ce commandement ou de cette assignation, jusqu’à l’extinction de l’instance introduite par cette assignation. »

Dans un arrêt en date du même jour, la cour d’appel de Bordeaux a indiqué que « la demande en justice interrompt la prescription et l’article suivant ajoute que l’interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu’à l’extinction de l’instance, comme jugé antérieurement à la loi de 2008. » ([Cour d’appel de Bordeaux, 1ère chambre civile, 1er mars 2018, n° 16/07549](#)).

Il apparaît ainsi que l’effet interruptif de prescription est attaché à la demande en justice elle-même et non à la qualification de la procédure.

L’arrêt qui a été rendu le 26 juin 2025 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation est donc l’occasion de s’interroger sur la notion de « demande en justice », avec les conséquences qui en découlent en termes d’interruption de prescription et de forclusion, [l’article 2241 du code civil](#) disposant qu’une demande en justice, même en référé, interrompt les délais de prescription et de forclusion.

En l’espèce, en cours de chantier, différentes malfaçons ont été constatées sur les façades d’un bâtiment à l’issue des travaux de ravalement.

Un rapport d’expertise amiable a été déposé en février 2013.

En juin 2013, l’entreprise en charge du lot ravalement a fait assigner au fond le fabricant sur le fondement de la responsabilité délictuelle et le fournisseur en sollicitant uniquement, à son égard, que le jugement à intervenir lui soit déclaré commun et opposable.

A l’issue d’une expertise judiciaire, en avril 2016, le syndicat des copropriétaires a fait assigner au fond l’entreprise,

le fournisseur, le fabricant et leur assureur commun, afin de solliciter l'indemnisation de ses différents préjudices.

Le fournisseur a alors opposé la prescription quinquennale de l'action, en application de [l'article L 110-4 du code de commerce](#), au motif que l'assignation qui lui avait été délivrée en déclaration de jugement commun ne pouvait pas avoir de caractère interruptif de prescription.

Le fournisseur a alors été condamné, in solidum avec le fabricant, à garantir l'entrepreneur de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires.

Au soutien de son pourvoi, le fournisseur soutenait qu'une demande en justice n'interrompt la prescription d'une action en responsabilité que si elle manifeste l'intention du demandeur de mettre en cause la responsabilité du défendeur, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, dès lors que l'assignation qui lui avait été délivrée n'avait pour seul objet que de lui rendre opposable un jugement à intervenir.

Le pourvoi est rejeté par l'arrêt publié du 26 juin 2025 ([Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, n° 23-20.274, publié au Bulletin](#)), rendu au visa de l'article 2241 du code civil, au motif que :

« 15. L'assignation aux fins de voir rendre opposable à une partie le jugement rendu à l'encontre d'une autre a pour effet de permettre, d'une part, à la partie appelée en déclaration de jugement opposable de faire valoir des observations en défense, d'autre part, au demandeur à l'action d'invoquer directement à l'encontre de cette partie l'autorité de la chose jugée de la décision qui sera rendue. Aussi, une telle assignation constitue-t-elle une demande en justice interruptive de prescription au sens du texte précité.

16. Il en résulte que c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que l'assignation délivrée par l'entrepreneur, tendant à voir déclarer opposable au fournisseur un jugement statuant sur les demandes dirigées contre le fabricant, avait interrompu le délai de prescription à l'égard de ce fournisseur. »

Le fait est que l'action en déclaration de jugement commun, bien qu'il s'agisse d'une demande incidente, constitue bien une demande en justice, dès lors qu'elle prend la forme d'un acte de procédure qui est soumis au juge et tend à produire des effets de droit.

Or, la demande en justice, qu'elle soit initiale ou incidente, au sens des dispositions des [articles 53](#) et [63 du code de procédure civile](#), est tout précisément l'acte par lequel une partie soumet ses prétentions à un juge, alors que [l'article 331 alinéa 2 du code de procédure civile](#) dispose pour sa part qu'une intervention forcée peut être formée pour étendre à un tiers l'autorité de la chose jugée attachée à un jugement, par le biais d'un appel en déclaration de jugement commun.

La demande en déclaration de jugement commun constitue donc en l'espèce la « prétention » nécessaire pour que l'action soit considérée comme étant une demande en justice, bénéficiant de l'effet interruptif de prescription et de forclusion attaché à [l'article 2241 du code civil](#) ([Cass, 2ème civ, 1er février 2018, n° 17-14.664](#)).

La notion de « prétention » implique en effet l'expression par une partie de voir reconnaître par un juge un avantage autre que le simple rejet des prétentions adverses, exerçant ainsi son droit à agir en justice ([Cass, ass. plén, 22 avril 2011, n° 09-16.008](#) ; [Cass, ch. mixte, 21 février 2003, n° 99-18.759](#)) et offrant à l'adversaire la possibilité de faire valoir ses observations à défendre.

Ainsi donc, pour justifier de l'existence d'une demande en justice, qui soit interruptive de prescription ou de forclusion, une prétention doit être soumise à l'appréciation d'un juge par voie d'assignation.

Il sera en effet rappelé que les [articles 2240](#), [2241](#) et [2244 du code civil](#) énumèrent les causes de droit commun d'interruption du délai de prescription ou de forclusion, que la jurisprudence considère comme étant limitatives ([Cass, 3ème civ, 25 janvier 2023, n° 21-20.009, publié au Bulletin](#)), raison pour laquelle une simple requête présentée devant un juge en charge du contrôle des expertises ne peut avoir d'effet interruptif ([Cass, 3ème civ, 25 mai 2011, n° 10-16.083, publié au Bulletin](#)).

■ Responsabilité professionnelle



Responsabilité du diagnostiqueur et indemnisation du préjudice

[Ludovic Gauvin – Antarius Avocats](#)

[Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-14.069](#)

[Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-14.029](#)

La Cour de cassation a rendu le 30 janvier 2025 deux arrêts qui sont l'occasion de faire un rappel de l'état de la jurisprudence sur la responsabilité des diagnostiqueurs et du préjudice indemnisable en découlant.

I – S'agissant de la responsabilité du diagnostiqueur :

Il est constant que le diagnostiqueur, qui est tenu d'une obligation contractuelle de moyens accentuée dans l'accomplissement de sa mission ([Cass, ch. mixte, 8 juillet 2015, n° 13-26.686](#)), ne peut voir sa responsabilité engagée s'il l'a réalisée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ([Cass, 3ème civ, 8 juillet 2015, n° 13-26.686](#)) :

« Mais attendu qu'il résulte de l'article [L 271-4 du CCH](#) que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné. »

A ce titre, le diagnostiqueur n'a pas l'obligation de procéder à des sondages destructifs ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-14.069](#)).

Il n'en reste pas moins que le diagnostiqueur ne peut s'exonérer de sa responsabilité, au motif qu'il ne lui appartenait pas de procéder à des sondages destructifs, lorsqu'il est justifié de circonstances qui auraient dû le conduire à conseiller au maître de l'ouvrage la réalisation d'investigations complémentaires, afin de pouvoir conclure de façon à l'absence de contamination dans les parties non visibles.

Sur ce, le diagnostiqueur ne doit pas circonscrire son intervention à un contrôle visuel, ni à certaines parties de l'immeuble seulement, et il lui incombe de procéder à une recherche systématique ([Cass, 3ème civ, 3 janvier 2006, n° 05-14.380](#)).

« Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions soutenant que l'opérateur ne pouvait pas limiter son intervention à un simple contrôle visuel mais devait mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de sa mission, tout en relevant que le diagnostiqueur s'était abstenu d'effectuer des sondages non destructifs, notamment sonores, et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, dès lors qu'il n'avait effectué de repérage que dans les parties visibles, il pouvait conclure à l'absence d'amiante dans les autres parties sans émettre de réserves, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

La Cour de cassation rappelant de façon constante que le contrôle du diagnostiqueur, notamment en matière de diagnostic amiante, ne doit pas être purement visuel et nécessite la mise en œuvre de vérifications sans pour autant impliquer des travaux destructifs :

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que le contrôle auquel devait procéder le diagnostiqueur n'était pas purement visuel, mais qu'il lui appartenait d'effectuer les vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs et constaté que la société A... n'avait pas testé la résistance des plaques, ni accédé au comble par la trappe en verre située dans le couloir, la cour d'appel a pu en déduire que cette société avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission » ([Cass, 3ème civ, 21 mai 2014, n° 13-14.891](#)).

Le principe est également opposable au diagnostiqueur qui aurait entrepris d'investiguer sur des matériaux qui

ne figurent pas dans la liste des points de contrôle obligatoire (annexe I de l'arrêté du 22 août 2022), la Cour de cassation ayant indiqué dans un arrêt en date du 7 décembre 2023 ([Cass, 3ème civ, 7 décembre 2023, n° 22-22.418](#)) que :

« Le diagnostiqueur, qui avait pris l'initiative d'un contrôle portant sur des éléments ne figurant pas dans la liste des points de contrôle obligatoire, devait, en application de l'annexe I de l'arrêté du 22 août 2022, signaler la présence d'amiante au niveau de la couverture du bâtiment principal, comme il l'avait fait pour celle de l'annexe, dont la composition était similaire, dès lors qu'il avait connaissance de la présence d'amiante en cet endroit. »

L'arrêt qui a été rendu le 30 janvier 2025 (n° 23-14.069) s'inscrit donc dans cette logique.

En l'espèce, après avoir procédé à l'acquisition d'un bien immobilier, les époux E. avaient constaté la présence d'amiante dans l'entrée de l'immeuble lors de travaux de réhabilitation, alors que le diagnostiqueur qui était intervenu avant la vente avait exclu la présence d'infestation.

Pour débouter les acquéreurs de leur demande d'indemnisation par un arrêt en date du 14 novembre 2022 ([Cour d'appel de Nancy, 14 novembre 2022, n° 21/02686](#)), les juges d'appel avaient considéré que si l'immeuble renfermait dans l'entrée des matériaux amiantés au niveau d'un fourreau enfoui dans le sol, et si la trappe ouvrant sur des canalisations enterrées pouvait être manipulée sans dommage, il n'était cependant pas possible de déterminer avec précision dans quels matériaux se trouvait l'amiante ni où il était localisé, de sorte qu'aucune faute ne pouvait être reprochée au diagnostiqueur si le repérage des matériaux nécessitait de procéder à des tests invasifs, peu important que l'amiante puisse se trouver à l'intérieur des matériaux visibles à l'ouverture de la trappe ou dans les autres matériaux non visibles depuis le regard.

L'arrêt est cassé au motif que :

« En statuant ainsi, après avoir constaté que la manipulation sans dommage de la trappe dans l'entrée de l'immeuble autorisait un regard sur le fourreau de conduites de chauffage, c'est-à-dire une vérification visuelle, sans travaux destructifs, d'un matériau mentionné dans la liste B, ce qui aurait dû conduire le diagnostiqueur, en cas de doute, à réaliser des prélèvements pour analyse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés. »

II – S'agissant de l'indemnisation du préjudice :

Après avoir limité le préjudice indemnisable à la perte de chance d'avoir évité de prendre en charge tout ou partie des frais de désamiantage ([Cass, 3ème civ, 20 mars 2013, n° 12-14.711](#)), la Cour de cassation a retenu le principe d'une indemnisation intégrale ([Cass, Ch. mixte, 8 juillet 2015, n° 13-26.686](#)) :

« La cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs que les préjudices matériels et de jouissance subis par M. et Mme X... du fait de ce diagnostic erroné avaient un caractère certain et que la société MMA, assureur de la société HDI, leur devait sa garantie. »

Le même principe a été adopté en présence de termites non signalée dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur la présence de parasites, le préjudice étant ici encore considéré comme étant constitué et certain.» ([Cass, 3ème civ, 15 octobre 2015, n° 14-18.077](#))

Après avoir confirmé cette analyse dans un arrêt en date du 21 décembre 2023 ([Cass, 3ème civ, 21 décembre 2023, n° 22-19.369](#)), en précisant que la seule présence d'amiante ou d'un parasite non détecté à tort, caractérise pour l'acquéreur la certitude de son préjudice, correspondant au coût des travaux curatifs, de sorte que son indemnisation doit être alors intégrale, la Cour de cassation réitère dans son arrêt en date du 30 janvier 2025 (n° 23-14.029), en des termes exempts de toute ambiguïté :

« Pour limiter à la somme de 40.000 euros le montant des dommages-intérêts dus à l'acquéreur par suite du caractère erroné de l'état avant vente de présence de matériaux et produits amiantés dressé par le diagnostiqueur, l'arrêt énonce que la nécessité de désamianter l'immeuble n'est pas établie et qu'il y a lieu de réparer le préjudice allégué au titre de la perte de chance de négocier une baisse de prix d'achat de l'immeuble.

En statuant ainsi, après avoir relevé que le diagnostiqueur avait fautivement omis de signaler la présence d'amiante dans les toitures d'une dépendance, de la chaufferie, du garage, des combles 1 et 2 et la toiture de la buanderie et de la cuisine, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

■ Copropriété

Lorsque l'action du copropriétaire profite au syndicat

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 7 mai 2025, n° 23-19.324](#)

1. La question de savoir si le Syndicat des copropriétaires peut bénéficier de l'effet interruptif de prescription d'une assignation délivrée par un copropriétaire met en jeu la distinction fondamentale entre l'action syndicale, dont bénéficie le Syndicat des copropriétaires, et l'action individuelle dont bénéficie chacun des copropriétaires. S'agissant de l'action syndicale, il résulte de l'article 15 alinéa 1er de [la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) que le Syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demande, qu'en défense, même contre certains des copropriétaires.

Il peut alors notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, l'article 14 de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) précisant que le Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

A cet égard, le Syndicat a non seulement qualité pour agir en réparation des dommages qui affectent les parties communes, mais également des dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots ([Cass, 3ème civ, 23 juin 2004, n° 03-10.475, Publié au bulletin](#)).

Il donc que les désordres aient pour origine les parties communes pour que le syndicat puisse demander la réparation des désordres affectant les parties privatives, même si les dommages n'affectent que certains lots.

[Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 23-14.464](#) :

« Le Syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des dommages ayant pour origine les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, même si le préjudice n'est pas subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires. »

2. Distinctement, l'article 15 de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) consacre également la possibilité, pour un copropriétaire, d'agir seul en justice pour le compte et au nom du Syndicat des copropriétaires. Lorsqu'il est atteint dans ses droits personnels, le copropriétaire est en droit d'agir en justice pour assurer la défense de ses intérêts, l'article 15 alinéa 2 de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) disposant à cet égard que : « Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic. »

Par ailleurs, à défaut d'agir conjointement avec le Syndicat pour défendre à une atteinte qui aurait été portée à une partie commune le concernant, le copropriétaire dispose toujours d'un droit de substitution qui lui est personnel, lorsqu'il s'agit d'exercer une action en responsabilité à l'encontre du syndic, en cas de carence ou d'inaction de sa part, ou bien encore lorsque la copropriété étant dépourvue de conseil syndical, le copropriétaire agissant dispose au moins du quart des voix de tous les copropriétaires.

3. Sur le terrain de la prescription, en principe l'effet interruptif de prescription qui est attaché à une assignation en justice ne profite qu'à la personne qui a délivré l'assignation ou à la personne pour laquelle elle a été délivrée, contre celui à qui elle est adressée. Pour autant, le principe de l'effet relatif de l'interruption de la prescription connaît un certain nombre d'exceptions, s'imposant à cet égard de distinguer selon qu'il s'agit d'une action initialement engagée par le Syndicat des copropriétaires ou par le copropriétaire lui-même, et ce alors en considération des intérêts protégés.

Il est tout d'abord constant que l'interruption de la prescription par le Syndicat peut bénéficier au copropriétaire lorsque les actions individuelles et collectives sont indivisibles, ce qui est le cas lorsque l'action du Syndicat des copropriétaires tend à la réparation des conséquences des mêmes vices ou lorsque les dommages affectent les parties communes et les parties privatives de manière indivisible ([Cass, 3ème civ, 27 mars 2013, n° 12-12.121](#) ; [Cass, 3ème civ, 10 mars 2015, n° 13-28.186](#)).

L'action du Syndicat interrompt la prescription de l'action des copropriétaires, dès lors qu'elles ont le même objet et tendent aux mêmes fins.

[Cass, 3ème civ, 10 mars 2015, n° 13-28.186](#) :

« Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu que les dommages affectant les parties communes et les parties privatives procédaient des mêmes désordres, la cour d'appel a pu en déduire que l'effet interruptif de prescription de l'assignation délivrée par le syndicat bénéficiait aux copropriétaires intervenant à titre individuel. »

Inversement, l'arrêt qui a été rendu le 7 mai 2025 ([Cass, 3ème civ, 7 mai 2025, n° 23-19.324](#)) confirme que le Syndicat des copropriétaires est lui-même recevable à se prévaloir de l'effet interruptif de prescription attaché à l'assignation délivrée par un copropriétaire qui agit en réparation de son préjudice personnel, dès lors que la preuve est apportée d'un lien indivisible entre les désordres affectant les parties communes et ceux qui affectent les parties privatives.

« Il en résulte que l'effet interruptif de forclusion attaché à l'assignation délivrée par un syndicat des copropriétaires ayant agi en réparation d'un dommage affectant les parties communes bénéficie au copropriétaire agissant en réparation d'un dommage affectant ses parties privatives lorsque ces dommages procèdent d'un même désordre, peu important que le copropriétaire n'ait pas été partie à l'instance engagée par le syndicat. »

A vrai dire, la solution n'est pas nouvelle, puisque déjà posée par des arrêts antérieurs dont l'esprit se trouve ainsi renforcé ([Cass, 3ème civ, 20 mars 2002, n° 99-11.745](#) ; [Cass, 3ème civ, 27 mars 2013, n° 12-12.121](#)).

Ainsi donc, si en matière de copropriété, le Syndicat des copropriétaires qui agit en réparation des désordres affectant les parties communes peut se prévaloir de l'effet interruptif de prescription ou de forclusion attaché à l'assignation délivrée par un copropriétaire agissant en réparation de son préjudice personnel, c'est à la stricte condition qu'il existe un lien d'indivisibilité entre les désordres affectant les parties communes et ceux qui affectent les parties privatives.

De sorte que l'assignation délivrée par un copropriétaire pour la défense de ses seuls intérêts personnels ne saurait interrompre la prescription qu'à son bénéfice, et non à celui du Syndicat des copropriétaires.

ANTARIUS AVOCATS

ANGERS - RENNES



ANTARIUS
AVOCATS

RETROUVEZ TOUTES
LES LETTRES SUR
NOTRE SITE WEB



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats