

ANTARIUS AVOCATS

LA LETTRE

Janvier-Juin

2026



ANTARIUS
AVOCATS

Angers-Rennes



Scannez

pour accéder à la version
dématérialisée de la lettre.



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats

Table des matières

Assurance construction **p.6**

Confirmation de l'exclusion de la garantie RC décennale aux installations photovoltaïques installées en surimposition d'une couverture existante	6
Modalités de mise en œuvre de la réduction proportionnelle d'indemnité	8
L'absence de mise en cause possible de la responsabilité contractuelle de l'assureur dommages ouvrage pour manquement à ses obligations	10
L'absence de déclaration de l'activité exercée lors de la souscription n'implique pas nécessairement un refus de garantie	11
Faute du maître de l'ouvrage et droit à indemnisation	13

Responsabilité des constructeurs **p.18**

Responsabilité contractuelle de résultat du constructeur avant réception	18
Travaux sur existants et ouvrage	20
Contrôle de proportionnalité et force obligatoire du contrat de construction	22
L'action en garantie décennale est conditionnée à la propriété de l'ouvrage	24
Responsabilité du promoteur sur le fondement des dommages intermédiaires	26
L'absence d'exonération de responsabilité d'un constructeur du fait de la défaillance d'un autre intervenant à l'acte de construire	28
La démolition d'une construction irrégulière n'est pas automatique	30

Réparation du préjudice

p.32

La proportionnalité de la solution réparatoire à l'épreuve du principe de réparation intégrale du dommage

32

Vente immobilière

p.34

La réfaction pour dol comme alternative à la nullité de la vente

34

Non réalisation de la condition suspensive de prêt et caducité de la promesse de vente, la force obligatoire du contrat avant tout

36

Classement en zone PPRN et obligations du vendeur à l'égard de l'acquéreur

38

Procédure

p.40

Valeur probante d'un rapport d'expertise amiable, la cour de cassation précise son analyse

40

Contrat

p.42

Résiliation unilatérale du marché à forfait, droit spécial et droit commun

42

Nullité du contrat de louage d'ouvrage du fait de l'absence de mention des dispositions de l'article 1792 du code civil

43

Résiliation unilatérale du marché de travaux et juste motif

48

La prescription de l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière

50

La prescription de l'action en paiement du solde du marché de travaux

52

Copropriété

p.54

Faute du propriétaire et exclusion de son droit à indemnisation

54



Confirmation de l'exclusion de la garantie RC décennale aux installations photovoltaïques installées en surimposition d'une couverture existante

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n°24-10702

L'esprit de [l'article 1792-7 du code civil](#) n'est pas d'exclure des ouvrages du bénéfice de la garantie décennale, mais d'exclure du champ de l'obligation d'assurance certains dommages qui sont causés par des éléments d'équipement d'un ouvrage, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

La qualification d'ouvrage ou d'élément d'équipement, qui constitue l'enjeu essentiel de la discussion, n'est pas toujours chose aisée, du fait du caractère par nature équipementaire d'un ouvrage, dont le degré d'autonomie doit être apprécié factuellement.

La difficulté de l'analyse s'est encore trouvée illustrée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 25 septembre 2025 ([Cass, 3ème civ, 25 septembre 2025, n°23-18.563](#)), au sujet de travaux de rénovation du revêtement réfractaire d'une chaudière à gaz, des fours et des gaines de liaison d'une unité de production d'ammoniaque, alors qu'il était soutenu dans le pourvoi une définition globalisante de la fonction d'équipement.

La Cour de cassation a pour sa part considéré que les travaux de rénovation d'une partie de l'unité de production d'ammoniaque constituaient en eux-mêmes un ouvrage au sens de [l'article 1792 du code civil](#), dès lors qu'ils impliquaient le recours à des techniques de travaux de construction, ne les permettant pas de relever des dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#).

S'agissant des installations photovoltaïques, le fait est qu'il n'y a pas matière à discussion en présence de panneaux qui sont physiquement intégrés dans la couverture et qui en assurent donc l'étanchéité.

En étant incorporée à une couverture existante, l'installation photovoltaïque constitue un élément de l'ossature, du clos et du couvert et doit donc être qualifiée d'ouvrage au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil ([Cour d'appel de Montpellier, 5 février 2015, 1ère chambre, section A01, n°14-03241](#) : « Les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être considérés comme des éléments d'équipements dissociables puisqu'ils ne sont pas simplement posés mais intégrés dans les bacs aciers avec lesquels ils forment donc un ouvrage d'ensemble intégré au bâti existant ».)

Dès lors que l'installation photovoltaïque est installée en lieu et place de tuiles ou de bacs acier sur la surface d'une couverture, elle doit recevoir la qualification d'ouvrage, ce qui rend donc inapplicable les dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#), en l'absence d'élément d'équipement, quelque soit sa fonction ([Cass, 3ème civ, 8 juin 2023, n°21-25.960](#) ; [Cour d'appel de Toulouse, 1ère chambre, section 1, 7 octobre 2019, n°17/04654](#) ; [Cour d'appel de Dijon, 14 janvier 2014, n°12-01576](#) ; [Cour d'appel de Montpellier, 5 février 2015, n°14-03241](#)).

Par un autre arrêt rendu le 25 septembre 2025 ([Cass, 3ème civ, 25 septembre 2025, n°23-22.955, publié au Bulletin](#)), la Cour de cassation a confirmé cette analyse en présence de la construction d'une nouvelle couverture en bacs acier, assurant l'étanchéité du bâtiment, sur laquelle avaient été fixés des panneaux photovoltaïques avec un kit de fixation, dit d'intégration.

Alors que les bacs acier avaient pour fonction d'assurer l'étanchéité du bâtiment, les panneaux photovoltaïques n'avaient quant à eux pour seule et unique fonction que d'assurer la production d'électricité, destinée à être vendue.

Au soutien de sa cassation, prononcée au visa de [l'article 1792-7 du code civil](#), la Haute juridiction a reproché aux juges d'appel de ne pas avoir « recherché, comme il le lui était demandé, si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs acier, en constituaient

pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie. »

La Cour de cassation a alors mis un terme à la saga judiciaire qu'elle avait elle-même initiée par un arrêt en date du 21 septembre 2022 ([Cass, 3ème civ, 21 septembre 2022, n° 21-20.433](#)), ayant retenu la notion d'ouvrage au motif que les panneaux photovoltaïques avaient participé, dans leur ensemble, à la construction d'un ouvrage.

Du fait du caractère équipementaire d'un ouvrage, il allait s'en dire qu'une telle analyse devait s'analyser en une mise à mort de l'article 1792-7 du code civil.

Sur renvoi de cassation, la cour d'appel de Bordeaux, par un arrêt en date du 3 octobre 2023 ([Cour d'appel de Bordeaux, 3 octobre 2023, n° 22/05113](#)), avait alors retenu la garantie RC décennale de l'assureur du poseur de l'installation photovoltaïque, au motif qu'ayant été intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, elle constituait « dans son ensemble » un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d'électricité, mais également le clos et le couvert du bâtiment.

C'est donc saisie d'un nouveau pourvoi contre cette décision que la Cour de cassation a reconsidéré sa position par son arrêt en date du 25 septembre 2025, en cassant l'arrêt d'appel au motif que :

« Pour retenir la garantie de l'assureur décennal du constructeur, l'arrêt retient que l'installation photovoltaïque, intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, constituait dans son ensemble un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d'électricité mais également le clos et le couvert de l'immeuble.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs en acier, ne constituaient pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Cette décision était attendue à la suite de l'arrêt rendu le 6 mars 2025 ([Cass, 3ème civ, 6 mars 2025, n° 23-20.018, publié au Bulletin](#)), dans le cadre duquel la Cour de cassation était revenue sur l'analyse qui avait prévalu dans l'arrêt du 21 septembre 2022.

Dans cette espèce, une société de lavage automobile avait confié à une entreprise des travaux de terrassement, de voirie et de réseau dans le cadre de la réhabilitation d'une station, les travaux ayant 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.

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](#)) avait condamné l'entrepreneur sur le fondement de la responsabilité décennale, 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. »

Dans son arrêt en date du 6 mars 2025, la Cour de cassation n'a donc plus fait référence à la notion de 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. »

A la suite de l'arrêt rendu le 25 septembre 2025, la Cour de cassation confirme donc sa jurisprudence par l'arrêt du 19 février 2026 ([Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n°24-10.702](#)), cette fois-ci non publié, en censurant l'arrêt d'appel qui avait retenu que : « l'installation photovoltaïque constituait un ensemble complet comprenant le système de production d'électricité solaire et la couverture en bacs acier comportant ce système et que cette installation n'avait pas pour fonction exclusive la production d'énergie, mais également d'assurer la couverture du bâtiment préexistant. »

Et la Haute juridiction de casser, dès lors que : « En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à établir que les panneaux photovoltaïques à l'origine des désordres, bien que fixés sur des bacs acier constituant la couverture du bâtiment, n'étaient pas des éléments d'équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l'exercice d'une activité professionnelle de production et de vente d'énergie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Il résulte donc de ces décisions, qu'un élément d'équipement, dès lors qu'il est intrinsèquement dépourvu de toute « fonction ouvrage », est éligible aux dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#), dès lors qu'il est établi que sa fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage, le faisant ainsi sortir du régime de la responsabilité décennale des constructeurs.

Modalités de mise en œuvre de la réduction proportionnelle d'indemnité

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 9 avril 2026, n°24-15.374

Un maître de l'ouvrage a entrepris la construction d'un immeuble d'habitation avec le concours d'un maître d'œuvre, assuré auprès de la MAF.

Après le prononcé de la réception des ouvrages, la mairie a notifié un certificat de non-conformité en raison d'un défaut d'implantation de l'immeuble au regard des dispositions du permis de construire et du non-respect de la distance prescrite vis-à-vis des limites séparatives.

Sur l'assignation délivrée au fond après expertise par le maître de l'ouvrage, la MAF a opposé la nécessité de procéder à une réduction proportionnelle de l'indemnité due en application des dispositions de [l'article L 113-9 alinéa 3 du code des assurances](#), dès lors que le chantier n'avait pas été régulièrement déclaré par son assuré.

Par un arrêt en date du 28 novembre 2023, la cour d'appel de Cayenne a condamné le maître d'œuvre et son assureur, la MAF, à payer au maître de l'ouvrage diverses indemnités sans faire application de la réduction proportionnelle de l'indemnité, au motif que l'assureur ne justifiait pas de son montant, qui doit être déterminé en proportion du taux de prime annuelle payée au regard de ce qui aurait dû être réglée si le chantier avait été déclaré.

Les juges d'appel ont alors considéré qu'il ne leur appartenait pas de fixer eux-mêmes le montant de la réduction.

La MAF ayant inscrit un pourvoi en cassation, par un arrêt en date du 9 avril 2026 ([Cass, 3ème civ, 9 avril 2026, n° 24-15.374](#)), la Cour de cassation a infirmé la décision pour violation des dispositions de [l'article L 113-9 du code des assurances](#), dont il résulte que :

« L'omission ou la déclaration inexacte de la part de l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie n'entraîne pas la nullité de l'assurance.

Si elle est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit soit de maintenir le contrat, moyennant une augmentation de prime acceptée par l'assuré, soit de résilier le contrat dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée, en restituant la portion de la prime payée pour le temps où l'assurance ne court plus.

Dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues, si les risques avaient été complètement et exactement déclarés. »

Ainsi donc, il s'en déduit, selon la Cour de cassation, que lorsque le risque assuré n'a pas été exactement et complètement déclaré, il appartient au juge qui décide une réduction proportionnelle d'indemnité, d'en déterminer souverainement le montant, le cas échéant après avoir invité les parties à fournir toute explication utile sur le taux des primes qui auraient été dues, si les risques avaient été complètement et exactement déclarés.

Dès lors, au cas d'espèce, la cassation était encourue, dès lors que :

« 10. Pour rejeter la demande de réduction proportionnelle de l'indemnité due par l'assureur du maître d'œuvre, l'arrêt retient qu'il n'appartient pas au juge de fixer lui-même le montant de la réduction.

« 11. En statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que la réduction proportionnelle était fondée en son principe, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Ainsi donc, dès lors que le juge a admis que la réduction proportionnelle d'indemnité fondée sur [l'article L 113-9 du code des assurances](#) est acquise en son principe, il ne peut refuser d'en fixer le montant au seul motif que l'assureur ne justifie pas suffisamment son calcul.

L'arrêt rendu le 9 avril 2026 s'inscrit dans une jurisprudence qui est désormais bien établie, la Cour de cassation imposant au juge de déterminer lui-même la réduction, au besoin après avoir sollicité des explications complémentaires sur les primes qui auraient été dues, dès lors qu'une demande de réduction a été formulée par l'assureur, ce qui était le cas en l'espèce, et que l'inexactitude des déclarations est retenue ([Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n° 23-20.239](#) ; [Cass, 2ème civ, n° 12-26.245](#)).

Par son arrêt en date du 10 juillet 2025, dans une affaire relative à des travaux de restructuration d'un parking où la MAAF ASSURANCES sollicitait une réduction proportionnelle fondée sur des déclarations inexactes, la Cour de cassation avait déjà sanctionné une cour d'appel qui avait rejeté la demande en relevant qu'aucune des parties ne fournissait d'éléments quant aux primes versées et à celles qui auraient été dues au visa de [l'article L 113-9 alinéa 3 du code des assurances](#).

L'insuffisance du dossier sur le taux des primes ne constitue donc pas un motif pour refuser l'application de la réduction, mais commande au juge d'user de ses pouvoirs d'instruction pour compléter son information.

Cette obligation qui est faite au juge de chiffrer la réduction proportionnelle a toutefois trois limites qui ont été dégagées par la jurisprudence.

D'une part, la réduction proportionnelle d'indemnité n'a pas à être appliquée d'office en l'absence de demande de l'assureur ([Cass, 1ère civ, 16 octobre 1990, n° 88-20.481](#)).

D'autre part, le juge ne peut retenir un taux forfaitaire et doit déterminer le calcul de la réduction proportionnelle en fonction du rapport entre la prime payée et celle qui aurait été due ([Cass, 1ère civ, 1er décembre 1998, n° 96-21.052](#) ; [Cass, 2ème civ, 12 septembre 2013, n° 12-26.245](#) ; [Cass, 3ème civ, 11 mai 2022, n° 21-15.420](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 septembre 2023, n° 22-18.803](#)).

S'agissant spécifiquement de la mise en cause de la responsabilité des maîtres d'œuvre, il sera rappelé qu'en l'absence de déclaration et de paiement des primes afférentes à une mission, la réduction proportionnelle d'indemnité doit toujours être déterminée par référence au rapport entre la prime annuelle effectivement payée et celle qui aurait été due.

Il en résulte que le contrat ne peut substituer un autre mode de calcul, ni assimiler cette situation à une absence de garantie, notamment par le biais d'une réduction d'indemnité de 100% ([Cass, 2ème civ, 17 avril 2008, n° 07-13.053](#) ; [Cass, 3ème civ, 11 mai 2022, n° 21-15.420](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 septembre 2023, n° 22-18.803](#)).

Une fois le principe admis et les éléments de calcul réunis, la détermination du taux exact de réduction relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Enfin, il sera rappelé que les conditions de mise en œuvre de la réduction proportionnelle d'indemnité ne sont pas réunies lorsque le manquement qui est reproché à l'assuré ne rend pas inexacts ses déclarations initiales servant de base à l'appréciation du risque.

Dans une affaire d'assurance incendie d'un ensemble immobilier, la Cour a approuvé la cour d'appel qui, après avoir relevé que l'assuré n'avait pas été soumis, lors de la souscription, à des questions précises sur certains dispositifs de sécurité, a jugé que l'inexécution ultérieure d'engagements contractuels de vérification n'avait pas pour effet de rendre inexacts ou caduques les déclarations initiales ([Cass, 2ème civ, 27 avril 2017, n° 16-13.209](#)).

L'absence de mise en cause possible de la responsabilité contractuelle de l'assureur dommages ouvrage pour manquement à ses obligations

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 28 mai 2026, n° 24-10.463, Publié au bulletin](#)

[L'article L 242-1 du code des assurances](#) prévoit un régime spécifique et d'ordre public, pour le traitement des sinistres déclarés au titre de la garantie dommages ouvrage, qui est assorti de sanctions en cas de non-respect des délais et des formalités prévues, c'est-à-dire l'acquisition définitive de la garantie, la majoration des intérêts et l'impossibilité d'opposer certaines exceptions.

Notamment, [l'article L 242-1 alinéa 5 du code des assurances](#) dispose qu'en cas de non-respect des délais par l'assureur dommages ouvrage, ou en cas de proposition d'indemnisation manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages.

L'indemnité qui sera alors versée par l'assureur devra être majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal à titre de sanction.

Pour autant, la jurisprudence a eu à connaître de recours fondés sur la responsabilité contractuelle de droit commun, du fait du manquement de l'assureur dommages ouvrage à ses obligations légales, afin d'obtenir l'indemnisation de préjudices distincts résultant du non-respect des délais, de l'absence d'expertise ou du non-respect du formalisme des notifications, au-delà des effets attachés par le texte à ces manquements.

Le fait est que le législateur a voulu que le régime particulier de l'assurance dommages ouvrage soit soumis à des contraintes d'efficacité et de rapidité.

Ne serait-ce qu'à titre pédagogique, si les assureurs n'étaient pas suffisamment vertueux à ce sujet, il aurait donc pu être considéré que l'existence des sanctions prévues par [l'article L 242-1 du code des assurances](#) ne soit pas de nature faire obstacle à l'application de la responsabilité de droit commun (article 1231-1 du code civil), lorsque la faute est parfaitement caractérisée.

Au-demeurant, les décisions qui ont pu être rendues par les juges du fond ont été très sur ce point ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 27 juin 2023, n° 21/03260](#)) : « Elle a dénié l'existence de désordre de nature décennale en contradiction manifeste avec les expertises produites, réalisées avant et après son intervention. Un assureur dommages ouvrage ne pouvait ignorer les constatations afférentes à une erreur d'implantation (alors que le mur voisin présentait des fissures importantes) ni l'importance du non-respect des règles parasismiques. Le refus de l'assureur (dommages ouvrage) était fautif dès que les conditions de garantie étaient réunies. »

Pour sa part, à de nombreuses reprises, la Cour de cassation s'est attachée à consacrer un caractère exclusif aux sanctions prévues par [l'article L 242-1 du code des assurances](#) ([Cass, 3ème civ, 17 juillet 2001, n° 98-21913](#) ; [Cass, 3ème civ, 17 novembre 2004, n° 02-21336](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 mars 2007, n° 05-20485](#) ; [Cass, 3ème civ, 22 mai 2007, n° 06-13821](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 septembre 2017, n° 16-21696](#) ; [Cass, 3ème civ, 17 octobre 2019, n° 18-11.103](#)).

En dernier lieu, par un arrêt en date du 28 janvier 2021 ([Cass, 3ème civ, 28 janvier 2021, n° 19-17.499](#)), la Cour de cassation a encore une fois rappelé que le non-respect des délais prévus par [l'article L 242-1 du code des assurances](#) ne pouvait pas entraîner d'autre sanction que celles prévues par la loi, s'attachant ainsi au caractère spécial et exhaustif du régime de responsabilité de l'assureur dommages ouvrage en cas de manquement à ses obligations légales.

Par l'arrêt rendu le 28 mai 2026 ([Cass, 3ème civ, 28 mai 2026, n° 24-10.463, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation réaffirme donc de façon explicite, et cette fois-ci par une décision publiée, que les sanctions prévues par [l'article L 242-1 du code des assurances](#) sont exclusives et limitatives, de sorte que l'assureur dommages ouvrage ne peut voir sa responsabilité contractuelle de droit commun engagée, en raison du non-respect des obligations découlant de [l'article L 242-1](#) et des clauses-types de [l'annexe II de l'article A 243-1 du code des assurances](#).

Il reste que la responsabilité contractuelle de l'assureur dommages ouvrage peut toujours être recherchée sur le fondement du droit commun notamment pour obtenir l'indemnisation de préjudices immatériels, lorsque le manquement de l'assureur ne procède pas d'une défaillance dans la procédure d'indemnisation, mais à son obligation d'indemniser des travaux de reprise pérennes ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n° 23-13.325](#)).

L'absence de déclaration de l'activité exercée lors de la souscription n'implique pas nécessairement un refus de garantie

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 12 mars 2026, n° 24-10.927

Par un arrêt en date du 12 mars 2026, la Cour de cassation a confirmé la souplesse de son analyse concernant l'obligation de prise en charge d'un sinistre par l'assureur RC décennale, lorsque toutes les activités exercées sur le chantier ne lui ont été intégralement déclarées par l'assuré.

En l'espèce, pour limiter à 9,06 % la garantie de l'assureur, la cour d'appel d'Amiens ([Cour d'appel d'Amiens, 23 novembre 2023, n° 22/02688](#)) avait retenu que les désordres entraînant la nécessité de démolir et de reconstruire la maison d'habitation affectaient les lots charpente, menuiserie et maçonnerie, dont le coût représentait 90,94 % du montant total du marché de travaux, alors que seule l'activité de maçonnerie était couverte par le contrat d'assurance.

Les juges d'appel avaient alors considéré que l'assureur ne pouvait être tenu de garantir que la part correspondant au prix des travaux assurés dans le montant total du marché, comme relevant des activités déclarées.

Cette position était au-demeurant conforme à la position initiale de Cour de cassation, qui a très longtemps considéré que « L'exercice d'une activité de construction de maisons individuelles, non déclarée, n'est pas couverte par le contrat d'assurance, même si les désordres relèvent d'activités garanties » ([Cass, 3ème civ, 16 novembre 2017, n° 16-24.528](#) ; [Cass, 3ème civ, 18 octobre 2018, n° 17-23.741](#)).

► LA LETTRE ANTARIUS

Le fait est qu'un assureur en responsabilité civile décennale peut toujours refuser sa garantie lorsque le sinistre résulte d'une activité qui n'entre pas dans le secteur professionnel déclaré au contrat.

Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une sanction de l'assureur, mais de l'absence même de couverture de l'activité qui ne lui a pas été déclarée, la garantie étant en effet limitée aux activités déclarées ([Cass. 1ère civ, 29 avril 1997, n° 95-10.187](#) ; [Cass. 3ème civ, 18 janvier 2024, n° 22-22.781](#)).

La position de la Cour de cassation n'a jamais changé et les jurisprudences les plus récentes confirment qu'elle est appliquée toujours avec la même rigueur ([Cass. 3ème civ, 18 janvier 2024, n° 22-22.781](#)).

Il restait toutefois à s'interroger sur l'opportunité de retenir ce principe lorsque la solution réparatoire est, en tout état de cause, justifiée par des désordres qui relèvent de travaux dont l'activité a été régulièrement déclarée pas l'assuré lors de la souscription du contrat d'assurance.

A cet égard, la jurisprudence a très clairement montré des signes d'assouplissement, de sorte que la garantie RC décennale ne puisse pas être écartée lorsqu'il est établi que les travaux, qui relèvent d'activités déclarées, sont à l'origine des désordres dénoncés.

C'est ainsi que par un arrêt en date du 12 novembre 2003, reprenant une jurisprudence plus ancienne an date du 9 juin 2004 ([Cass. 3ème civ, 9 juin 2004, n° 03-10173](#)), la Cour de cassation a très clairement indiqué que ([Cass. 3ème civ, 12 novembre 2003, n° 02-11.931](#)) :

« Vu l'article L. 241-1 du Code des assurances ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance d'Uzès, 25 octobre 2001), rendu en dernier ressort, que M. et Mme X... ont confié, suivant marché de travaux, la construction d'une maison à usage d'habitation à la société Egée, depuis en liquidation judiciaire avec M. Y... en qualité de liquidateur, assurée auprès de la compagnie Winterthur assurances, qu'à la suite de l'apparition de désordres, les maîtres de l'ouvrage ont demandé réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour rejeter leur demande formée à l'encontre de l'assureur, le jugement retient que les désordres relèvent de la garantie décennale, que le contrat liant M. et Mme X... à la société Egée intitulé « marché de travaux » était un contrat de construction de maison individuelle et que la police d'assurance souscrite auprès de la compagnie Winterthur assurances n'avait pas pour but de garantir la société, Egée pour une prestation de constructeur de maisons individuelles, mais se trouvait destinée à garantir un simple marché de travaux ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les activités déclarées par le constructeur lors de la souscription du contrat d'assurances ne correspondaient pas aux travaux à l'origine des désordres, indépendamment de la forme du contrat conclu avec les maîtres de l'ouvrage, le Tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

La Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence par un arrêt en date du 4 juillet 2024, dont la réaction extrêmement claire s'avère exempte de toute ambiguïté ([Cass. 3ème civ, 4 juillet 2024, n° 23-10.461](#)).

« 12. Lorsque les désordres décennaux imputables au constructeur ne relèvent qu'en partie des secteurs d'activité déclarée, l'assureur de responsabilité obligatoire doit garantir le paiement de la totalité des travaux nécessaires à la remise en état de l'ouvrage, dès lors que ceux couverts par la garantie d'assurance contribuent pour l'essentiel au dommage matériel subi par le maître de l'ouvrage. »

(...)

15. En se déterminant ainsi, sans rechercher si les désordres couverts par la garantie d'assurance ne justifiaient pas à eux-seuls, au titre du dommage matériel, la solution réparatoire consistant en la démolition et reconstruction de l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

L'arrêt qui a été rendu le 12 mars 2026 ([Cass. 3ème civ, 12 mars 2026, n° 24-10.927](#)) s'inscrit donc dans la jurisprudence la plus classique de la Cour de cassation, la décision d'appel étant cassée pour ne pas avoir recherché si l'activité garantie ne justifiait pas à elle seule la prise en charge intégrale des travaux de reprise par l'assureur :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher si les désordres couverts par la garantie d'assurance ne justifiaient pas à eux seuls, au titre du dommage matériel, la solution réparatoire consistant en la démolition et la reconstruction de l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Faute du maître de l'ouvrage et droit à indemnisation

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Lorsqu'il s'agit de procéder à la réparation d'un dommage consécutif à un sinistre de construction, la part de responsabilité des intervenants doit être modulée en fonction de la contribution causale de chacun à la réalisation du dommage.

A cet égard, la jurisprudence rappelle très régulièrement que « l'obligation contractée solidairement envers le créancier se divise de plein droit entre les débiteurs, qui n'en sont tenus entre eux que chacun pour sa part et portion. » ([Cass, 3ème civ, 6 mars 2025, n° 23-18.093](#) ; [Cass ; 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-16.843](#) ; [Cass, 3ème civ, 1er octobre 2020, n° 19-20.216](#) ; [Cass, 3ème civ, 19 janvier 2022, n° 20-15.376, Publié au bulletin](#)).

Cette modulation doit donc tenir compte non seulement des fautes des différents intervenants à l'acte de construire, mais également, le cas échéant, du rôle causal du maître de l'ouvrage lui-même dans la réalisation du dommage ([Cass, 3ème civ, 10 janvier 2012, n° 90-27.926](#) ; [Cass, 3ème civ, 22 septembre 2009, n° 08-11.250](#)).

Le maître de l'ouvrage est alors sanctionné pour son attitude personnelle en amont ou au cours de la réalisation du chantier.

Mais le droit à indemnisation du maître de l'ouvrage peut-être également contrarié par son attitude fautive dans la gestion du sinistre réalisé.

I – LA RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE AU TITRE DE SON ATTITUDE DANS LE DEROULEMENT DU CHANTIER :

Il est désormais acquis en jurisprudence que le maître de l'ouvrage peut se voir imputer une part de responsabilité dans l'exercice de ses recours en garantie à l'égard des constructeurs lorsqu'il a commis une faute personnelle, soit en s'immisçant fautivement dans la conception ou la réalisation du chantier, soit en acceptant sciemment la réalisation d'un risque qui est encouru ([Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n° 23-20.135](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 mars 2023, n° 18-24.581](#) ; [Cass, 3ème civ, 28 janvier 2021, n° 20-13.242](#)).

A – La notion d'immixtion fautive du maître de l'ouvrage :

L'immixtion fautive du maître de l'ouvrage peut être retenue comme cause d'exonération, le plus souvent partielle de responsabilité du constructeur, lorsqu'il est établi que par son comportement personnel, il a contribué à la réalisation du dommage.

La jurisprudence évoque alors l'existence établie « d'actes positifs d'immixtion fautive du maître de l'ouvrage dans le déroulement du chantier. » ([Cass, 3ème civ, 4 mars 2014, n° 13-10.617](#)).

Tel est le cas lorsque le maître de l'ouvrage a délivré de façon régulière des instructions aux entreprises au cours du chantier, à l'insu du maître d'œuvre, nonobstant les mises en garde qui lui ont été adressées pour l'alerter sur le caractère préjudiciable de cette situation, ou bien encore en dissimulant sciemment des informations importantes aux constructeurs ([Cass, 3ème civ, 2 février 1994, n° 92-11.022](#) ; [Cass, 3ème civ, 11 octobre 2020, n° 98-22.562](#)).

Par un arrêt en date du 22 septembre 2009, la Cour de cassation a ainsi cassé un arrêt d'appel pour ne pas avoir recherché, comme il lui était demandé, si le maître de l'ouvrage n'avait pas joué un rôle causal dans la survenance des désordres, du fait de l'adjonction d'une cloison non initialement prévue et d'équipements commandés hors marché ([Cass, 3ème civ, 22 septembre 2009, n° 08-11.250](#)).

► LA LETTRE ANTARIUS

Plus généralement, la responsabilité du maître de l'ouvrage sera retenue, dès lors qu'il aura été établi qu'il a joué un rôle actif de maître d'œuvre au cours du chantier ([Cass, 3ème civ, 16 décembre 1987, n° 86-14.849](#) ; [Cass, 3ème civ, 11 octobre 1995, n° 93-20.661](#) ; [Cass, 3ème civ, 2 février 1984, n° 92-11.022](#) ; [Cass, 3ème civ, 23 juin 1999, n° 97-21.123](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 juin 2016, n° 14-27.222](#)).

Il reste que le simple fait de réaliser les travaux sans s'assurer les services d'un maître d'œuvre ne peut suffire à justifier l'existence d'une immixtion fautive du maître de l'ouvrage de nature à exonérer le constructeur de sa responsabilité ([Cour d'appel de Toulouse, 4 février 2026, n° 24/00201](#)).

Est ainsi sanctionné le maître de l'ouvrage qui, ayant une compétence notoire sur le plan technique, a dirigé les entreprises sans leur fournir les plans et les documents techniques nécessaires pour la réalisation des travaux et en les privant de toute liberté d'exécution, tout en donnant des instructions contraires au permis de construire et aux règles de l'art par soucis d'économie ([Cass, 3ème civ, 16 juin 2016, n° 14-27.222](#)).

Le simple fait de procéder au choix d'une entreprise, qui plus est en concertation avec le maître d'œuvre, ne peut pas constituer une immixtion fautive du maître de l'ouvrage, de la même façon qu'une compétence technique du maître de l'ouvrage dans le domaine du bâtiment ne peut suffire à caractériser une faute de sa part qui soit de nature à caractériser une immixtion fautive dans la conduite du chantier ([Cass, 3ème civ, 13 janvier 1982, n° 80-14.329](#)).

Enfin, la responsabilité du maître de l'ouvrage peut être retenue lorsqu'il est établi qu'il a abusivement cessé de payer les factures des entreprises en compromettant ainsi leur situation financière, tout en perturbant la réalisation du chantier ([Cass, 3ème civ, 4 mai 1988, n° 86.18.884](#)).

B – La notion d'acceptation délibérée du risque par le maître de l'ouvrage :

Distinctement de l'immixtion fautive, la responsabilité du maître de l'ouvrage peut être retenue en présence d'une « acceptation délibérée des risques » de sa part, ce qui implique alors la démonstration non pas seulement d'une parfaite connaissance du risque encouru, mais également des conséquences susceptibles d'en résulter ([Cass, 3ème civ, 5 juin 2025, n° 23-23.775, Publié au bulletin](#)).

Tel est le cas lorsque le maître de l'ouvrage a décidé de faire l'économie d'une étude de sol, nonobstant l'avis défavorable émis par le contrôleur technique ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 22-22.793 ; 23-18.548](#)).

Mais à l'inverse, en l'absence de réserve clairement exprimée par le constructeur, la seule volonté du maître de l'ouvrage de réaliser des économies ne peut suffire à établir une acceptation délibérée de sa part du risque découlant de la solution retenue ([Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n° 21-25.487](#)).

Il en va de même lorsque le maître de l'ouvrage a entrepris la réalisation de travaux sans s'assurer les services d'un maître d'œuvre ([Cour d'appel de Toulouse, 4 février 2026, n° 24/00201](#)).

La parfaite connaissance, par le maître de l'ouvrage, des conséquences pouvant découler de l'acceptation du risque encourue, constitue une condition qui est régulièrement rappelée par la jurisprudence ([Cass, 3ème civ, 16 mars 2023, n° 18-24.581](#) ; [Cass, 3ème civ, 28 janvier 2021, n° 20-13.242](#) ; [Cour d'appel de Paris, 21 janvier 2026, n° 22/13067](#)).

La jurisprudence procède ainsi à une réduction du droit à indemnisation du maître de l'ouvrage pour avoir accepté un procédé techniquement plus risqué, malgré les réserves exprimées par le constructeur ([Cass, 3ème civ, 16 décembre 1987, n° 86-14.849](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 mars 2023, n° 18-24.581](#) : S'agissant d'une demande de modification d'escaliers en méconnaissance des prescriptions du bureau de contrôle).

Mais à l'inverse, la demande d'un architecte réclamant l'assistance d'un bureau d'études techniques pour étudier un projet d'infrastructure est insuffisant pour établir que le maître de l'ouvrage ne pouvait ignorer les risques encourus par la réalisation du programme immobilier (Cour d'appel de Caen, 30 juin 2015, n° 14/01090).

Par un arrêt en date du 10 juillet 2025 ([Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n° 23-20.135](#)), la Cour de cassation a cassé un arrêt d'appel ayant retenu la responsabilité du maître de l'ouvrage, dans le cadre de l'exercice de ses recours, pour avoir voulu faire des économies substantielles en ne commandant pas d'étude de sol et d'étude

béton qui avait pourtant été demandées par les constructeurs, au motif que : « En se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi les maîtres de l'ouvrage avaient été parfaitement mis en garde et informés, par les locateurs d'ouvrage, des risques encourus par l'ouvrage à défaut de réaliser une étude structure et de béton, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

C'est ainsi que par un arrêt en date du 20 octobre 2021, la Cour de cassation a cassé un arrêt d'appel pour ne pas avoir recherché si le fait, pour le maître de l'ouvrage, d'avoir commandé des travaux insuffisants « en toute connaissance de cause », n'avait pas contribué à la réalisation du dommage ([Cass, 3ème civ, 20 octobre 2021, n°20-19.179](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 mars 2023, n°18-24.581](#) : S'agissant d'une prise de risque délibérée du maître de l'ouvrage pour des travaux de réhabilitation de combles.)

Dès lors, le maître de l'ouvrage qui impose aux constructeurs des conditions économiques drastiques, tout en étant parfaitement informé lors de la réalisation des travaux que les normes constructives ne sont pas respectées, doit être considéré comme étant à l'origine des désordres pour avoir accepté les risques en toute connaissance de cause ([Cass, 3ème civ, 11 octobre 1995, n°93-20.661](#)).

Il reste qu'en tout état de cause, même en présence d'une faute du maître de l'ouvrage, afin d'apprécier l'importance de la limitation de son droit à indemnisation, il doit être tenu compte du fait que le constructeur doit toujours s'abstenir de réaliser des travaux dont il est en mesure d'apprécier le caractère inefficace ([Cass, 3ème civ, 10 septembre 2020, n°19-11.218](#)).

C – La situation du maître de l'ouvrage au titre des dommages causés aux tiers :

Par un arrêt en date du 28 août 2025, la cour d'appel de Nîmes a rappelé que le maître de l'ouvrage qui a été condamné à indemniser un tiers du fait du trouble anormal de voisinage occasionné par ses travaux, et à l'encontre duquel il n'est pas caractérisé d'immixtion fautive ou d'acceptation délibérée des risques, peut toujours exercer une action subrogatoire à l'encontre des constructeurs sur le fondement de la responsabilité sans faute ([Cour d'appel de Nîmes, 28 août 2025, n°23/00825](#)).

A cet égard, la jurisprudence s'attache à vérifier, lorsque le sujet est discuté, l'absence d'immixtion fautive ou d'acceptation délibérée du risque encouru.

C'est ainsi que le maître de l'ouvrage qui, bien qu'ayant été clairement informé de la nécessité de réaliser des travaux de nivellement en l'absence de création d'un talus et d'une rigole qui était initialement prévue, engage sa responsabilité du fait des dommages causés par des ruissellements s'il a cru devoir laisser les lieux en l'état ([Cass, 3ème civ, 23 juin 1999, n°97-21.123](#)).

L'analyse est identique dans l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 5 mars 2026, retenant que le défaut de réalisation de travaux de consolidation d'un talus peut-être de nature à faire courir un risque avéré de dommages sur un terrain voisin, excédant les inconvénients normaux du voisinage ([Cass, 3ème civ, 5 mars 2026, n°23-20.575](#) ; contra : [Cass, 3ème civ, 14 mars 2007, n°05-20.799](#) : S'agissant de l'absence d'immixtion fautive du maître de l'ouvrage pour un glissement de terrain).

II – LA RESPONSABILITE DU MAITRE DE L'OUVRAGE AU TITRE DE LA GESTION DU SINISTRE REALISE :

A – L'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage :

[L'article L 242-1 du code des assurances](#) impose à toute personne qui, agissant en qualité de propriétaire, vendeur ou mandataire, fait réaliser des travaux de construction, de souscrire avant l'ouverture du chantier une assurance de dommages couvrant les réparations des dommages de nature décennale.

Il est toutefois constant que l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage, bien qu'obligatoire, n'emporte pas, en elle-même, ni réduction, ni exclusion du droit du maître de l'ouvrage à obtenir l'indemnisation de son préjudice auprès des constructeurs sur le fondement de la responsabilité décennale ([Cass, 3ème civ, 13 novembre 2003, n°02-13.974](#) ; [Cass, 3ème civ, 2 mars 2011, n°09-72.576](#)).

L'absence d'assurance dommages ouvrage est donc sans aucune incidence sur la dette de réparation du constructeur, puisqu'il est alors considéré qu'il n'existe pas de lien de causalité entre la survenance des désordres

imputables aux seuls constructeurs et l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage (Cour d'appel de Pau, 31 juillet 2015, n° 13/03055).

Ainsi donc, la jurisprudence considère habituellement que l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage est insuffisante pour caractériser une faute du maître de l'ouvrage et donc une acceptation délibérée d'un risque justifiant la réduction de son droit à indemnisation.

Toutefois, si le principe peut éventuellement s'entendre s'agissant de la réparation du préjudice matériel survenu postérieurement au prononcé de la réception, il apparaît assez légitime de s'interroger sur le sort qu'il convient de réserver à la demande d'indemnisation du maître de l'ouvrage pour les dommages survenus en cours de chantier, s'agissant de désordres présentant un caractère décennal, et des préjudices immatériels qui n'ont pas nécessairement vocation à être pris en charge par l'assureur dommages ouvrage ([Cour d'appel de Colmar, 8 juin 2023, n° 20/02711](#) ; [Cour d'appel de Colmar, 8 juin 2023, n° 20/02706](#) ; [Cour d'appel de Pau, 27 juin 2023, n° 21/00973](#) ; [Cour d'appel de Poitiers, 12 avril 2022, n° 20/01629](#)).

Le fait est que si les assureurs RC décennale peuvent toujours se substituer à l'absence d'assureur dommages ouvrage pour assurer le financement des travaux de reprise des désordres de nature décennale, il en va différemment s'agissant des deux autres circonstances.

En effet, dans ce cas, l'absence de préfinancement des travaux de reprise par l'assureur dommages ouvrage, dans un délai relativement rapide, peut-être à l'origine d'une aggravation des préjudices immatériels du maître de l'ouvrage.

Il est alors difficile de soutenir qu'il n'existerait pas de lien de causalité direct entre l'aggravation des préjudices matériels et l'absence de souscription d'une assurances dommages ouvrage.

B – La déclaration tardive du sinistre :

En application des dispositions de [l'article L 121-12 du code des assurances](#), l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé jusqu'à concurrence de cette indemnité dans les droits et actions de l'assuré à l'égard des tiers qui par leur fait ont causé le dommage.

Toutefois, l'assureur peut être déchargé, en tout ou partie, quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur.

Par un arrêt en date du 8 février 2018, la Cour de cassation a très clairement indiqué que ([Cass, 3ème civ, 8 février 2018, n° 17-10010](#)) :

« Mais attendu qu'ayant retenu exactement que le fait que les sociétés Dilisco et Natiocrédimurs puissent utilement déclarer un sinistre dans les deux ans de sa révélation ne les dispensait pas de respecter l'obligation de diligence que sanctionne [l'article L 121-12 du code des assurances](#) et souverainement qu'elles avaient par leur retard apporté dans leurs déclarations de sinistre, interdit à l'assureur dommage ouvrage d'exercer un recours à l'encontre des constructeurs et de leurs assureur toute action à leur encontre étant forclosée faute de dénonciation des désordres dans le délai décennal ».

En matière d'assurance dommages-ouvrage, la jurisprudence fait de cette "exception de subrogation" un instrument particulièrement rigoureux lorsque la défaillance du maître de l'ouvrage a pour effet de laisser expirer les délais d'action contre les constructeurs, soit parce que le sinistre est déclaré tardivement, soit parce que l'assuré tarde à agir contre l'assureur dommages ouvrage et/ou les constructeurs, rendant tout recours subrogatoire impossible ([Cour de cassation, 8 février 2018, 17-10.010](#) ; [Cour d'appel d'Amiens, 1er avril 2025, n° 24/00043](#) ; [Cour d'appel de Nîmes, 5 juin 2025, n° 23/02459](#) ; [Cour d'appel de Montpellier, 2 décembre 2021, n° 16/08759](#) ; [Cour d'appel de Rennes, 4ème chambre, 24 février 2022, n° 20/00619](#)).

Plus qu'un simple fait, les décisions de principe systématisent la condition d'une faute du maître de l'ouvrage privant concrètement l'assureur du bénéfice de la subrogation. La cour d'appel d'Amiens rappelle que, si la subrogation a pour objectif de permettre à l'assureur d'agir contre les tiers responsables, elle est subordonnée à l'existence d'une action utile de l'assuré, de sorte que "si le recours subrogatoire de l'assureur contre le tiers responsable est rendu impossible par le fait de l'assuré, l'assureur peut opposer l'exception de subrogation et être

totale ou partiellement déchargé de son obligation de garantie, selon l'appréciation souveraine des juges" en se référant à la jurisprudence de la Cour de cassation ([Cour d'appel d'Amiens, 1er avril 2025, n° 24/00043](#)).

il ne suffit pas de constater que le délai décennal était expiré à la réception de la déclaration de sinistre dommages ouvrage, empêchant tout recours subrogatoire à l'encontre des constructeurs et de leurs assureurs, encore faut-il caractériser une faute du maître de l'ouvrage ayant empêché l'assureur d'exercer ses recours ([Cour d'appel d'Amiens, 1er avril 2025, n° 24/00043](#) se référant à [Cass, 3ème civ, 31 mars 2004, n° 01-16.847](#)).

La cour d'appel de Versailles, dans un arrêt en date du 12 décembre 2019, a transposé ce raisonnement à la situation d'un maître d'ouvrage qui a déclaré un sinistre dommages ouvrage à quelques jours seulement de l'expiration du délai d'épreuve de la garantie décennale ([Cour d'appel de Versailles, 12 décembre 2019, n° 18/05480](#)).

Il reste que par un arrêt en date du 25 mai 2023 ([Cass, 3ème civ, 25 mai 2023, n° 22-13.410, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a très clairement précisé que la simple tardiveté de la déclaration de sinistre dommages ouvrage n'était pas de nature à priver l'assuré du bénéfice de la garantie :

« La cour d'appel, qui a relevé que le maître de l'ouvrage avait déclaré le sinistre à l'assureur dommages ouvrage le 24 juin 2013, soit avant l'expiration du délai de dix ans ayant couru à compter de la date de réception tacite du 8 septembre 2003, a constaté que le rapport préliminaire de l'assureur dommages ouvrage, remis le 14 août 2013, avait été suivi d'un second rapport du 3 février 2014 et d'une proposition d'indemnisation du 5 février 2014. »

« Ayant ainsi fait ressortir que, le délai de garantie décennale était alors expiré, l'impossibilité du recours subrogatoire était due aux seuls délais d'instruction de la déclaration de sinistre prévus à [l'article L 242-1 du code des assurances](#), elle a pu en déduire, sans être tenue de procéder à d'autres recherches, que les assureurs ne démontraient pas avoir été privés de leurs recours subrogatoire du fait des assurés. »

Le fait de l'assuré ne suffit pas car il doit être fautif et préjudicier aux droits de l'assureur ([Cass, 3ème civ, 17 décembre 2020, n° 18-24.103 ; 18-24.915, Publié au bulletin](#)).

Ainsi donc, faute de justifier de l'existence d'un délai extrêmement bref ayant privé à l'assureur dommages ouvrage d'engager une action ante subrogatoire, afin de préserver ses recours, le caractère fautif du comportement de l'assuré ne sera pas retenu et la garantie devra être mobilisée.

Afin de priver le maître de l'ouvrage de la garantie dommages ouvrage, il convient donc d'établir l'existence d'une "négligence blâmable" de sa part, justifiant la mise en œuvre de l'exception de subrogation ([Cour d'appel d'Amiens, 1er avril 2025, n° 24/00043](#)).

Enfin, la Cour de cassation a jugé que l'assureur qui refuse sa garantie ne peut lui-même agir contre les responsables avant d'avoir été poursuivi, de sorte que l'absence d'initiative de l'assureur n'efface pas la faute de l'assuré qui l'assigne tardivement pour qu'il puisse appeler en garantie les constructeurs ([Cour d'appel d'Amiens, 1er avril 2025, n° 24/00043, Cass, 3ème civ, 25 mai 2022, n° 21-18.518](#)).



Responsabilité contractuelle de résultat du constructeur avant réception

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 22 janvier 2026, n°24-10.061

Un promoteur avait confié à un groupement composé de deux entreprises, pour la construction d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation et de commerce, les lots de démolition, terrassement, soutènement et gros œuvre.

Distinctement, la société GEOTECHNIQUE s'était vu confier une étude géotechnique, alors que la réalisation des plans d'exécution des travaux de soutènement avait été confiée à la société SEI.

La société GEOCONSULT avait pour sa part réalisé une étude technique pour identifier les risques géologiques, avec une mission complémentaire de supervision des études et du suivi d'exécution des travaux.

En cours de chantier, il avait été constaté des mouvements d'une paroi réalisée par le groupement d'entreprises et l'apparition de fissures sur la voirie publique, ce qui avait donc justifié l'interruption du chantier.

Après que le maître de l'ouvrage ait accepté, compte tenu des circonstances, de faire une avance de trésorerie pour financer les travaux supplémentaires nécessaires à la reprise des désordres, et que le groupement d'entreprises se soit engagé, dans le cadre d'un protocole d'accord, à solliciter la mise en œuvre d'une expertise judiciaire devant la juridiction des référés, le chantier a pu être repris et la réception des travaux prononcée.

A suivre, le maître de l'ouvrage a alors fait délivrer une assignation au fond aux différents constructeurs, afin de solliciter le remboursement de son avance de trésorerie et l'indemnisation de ses différents chefs de préjudices découlant du sinistre.

Par un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 2 novembre 2023 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 2 novembre 2023, n°20-13.040](#)), le maître de l'ouvrage a été débouté de ses demandes dirigées à l'encontre du groupement d'entreprises, au motif que celui-ci s'étant déterminé sur la base des rapports établis par la société GEOCONSULT et la société SEI, il ne pouvait être tenu pour responsable des erreurs les affectant et qu'il n'avait pas eu de raison de remettre en cause au stade de la conclusion du marché.

Les juges d'appel ont ainsi considéré qu'aucune faute ne pouvait être reprochée au groupement d'entreprises, dès lors que les phases d'exécution avaient été établies sur la base d'études erronées qui lui avaient été transmises, alors par ailleurs qu'il avait rapidement signalé les déformations constatées sur la paroi en phase d'exécution et qu'il n'avait pas de mission de maîtrise d'œuvre.

Saisie d'un pourvoi du maître de l'ouvrage, par son arrêt en date du 22 janvier 2026, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel au visa des dispositions de [l'article 1147 du code civil](#), au motif que :

« 18. Il résulte de ce texte que les éventuelles fautes commises par un co-locateur d'ouvrage ne constituent pas une cause étrangère de nature à exonérer l'entrepreneur, tenu avant réception de livrer un ouvrage exempt de malfaçons, de sa propre responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

20. En statuant ainsi, après avoir constaté que les désordres étaient apparus au cours du chantier, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cette décision est l'occasion de rappeler quelques points essentiels concernant la responsabilité contractuelle du constructeur en cours de chantier.

En premier lieu, avant le prononcé de la réception des travaux, seule la responsabilité de droit commun du constructeur est susceptible de s'appliquer, sur le fondement des dispositions de l'article 1231-1 du code civil (Cass, 3ème civ, 20 décembre 2000, n°99-15.101).

En deuxième lieu, quelle que soit la qualification du contrat, tout professionnel de la construction est tenu, avant le prononcé de la réception des travaux, d'une obligation contractuelle de conseil et de résultat envers le maître de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 13 juillet 2022, n°21-19.062](#) ; [Cass, 3ème civ, 27 janvier 2010, n°08-18.026](#)), ce qui a encore été rappelé par un arrêt rendu par la Cour de cassation le 30 avril 2025 ([Cass, 3ème civ, 30 avril 2025, n°23-22.091](#)) :

« Ayant constaté que l'absence ou l'ouverture de certaines certaines agrafes reliant les cages extérieures au renfort transversal rendaient l'ouvrage impropre à sa destination et qu'aucune réception n'avait été prononcée, la cour d'appel, qui a retenu que M. T avait manqué à son obligation de résultat, a pu en déduire qu'il devait indemniser le maître de l'ouvrage à hauteur d'une somme dont elle a souverainement évalué le montant. »

En troisième lieu, la responsabilité contractuelle du constructeur avant réception peut être engagée par le maître de l'ouvrage, quelle que soit la gravité du dommage subi par ce dernier ([Cass, 3ème civ, 6 février 2002, n°00-16.841](#)).

La situation avant réception diffère donc très sensiblement des conditions de mise en œuvre de la garantie décennale des constructeurs.

En effet, par un arrêt en date du 21 novembre 2024 ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-15.363](#)), la Cour de cassation a rappelé, qu'en droit de la construction, il n'existe pas de responsabilité sans désordre, sauf prescriptions techniques obligatoires ou dispositions contractuelles particulières (Pour la contractualisation nécessaire d'une norme : [Cass, 3ème civ, 10 juin 2021, n°20-15.277](#) ; [20-15.349](#) ; [20-17.033](#), Publié au bulletin; d'un DTU : Cass, 3ème civ, 27 février 2011, n°99-18.114)).

Avant réception, le constructeur, qui est redevable, à l'égard du maître de l'ouvrage, d'une obligation contractuelle de résultat qui lui impose de réaliser un ouvrage qui soit exempt de désordre, de malfaçon ou de non-conformité, peut voir sa responsabilité engagée quelque soit le caractère de gravité objectivé.

Enfin, le constructeur, qui est tenu d'une obligation contractuelle de résultat à l'égard du maître de l'ouvrage, ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en établissant l'existence d'une cause étrangère, sauf à prouver que les désordres ne relevaient pas de la mission qui lui avait été confiée ([Cass, 3ème civ, 13 avril 2010, n°09-10.459](#)).

Ne constitue donc pas une circonstance exonératoire de responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage la faute commise par un co-locataire d'ouvrage, l'arrêt rendu le 22 janvier 2026 faisant ainsi écho à un précédent arrêt rendu le 16 février 2010 ([Cass, com, 16 février 2010, n°08-21.662](#)) :

« Mais attendu que l'arrêt énonce justement que l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat à l'égard du maître de l'ouvrage et qu'il ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en établissant l'existence d'une cause étrangère, sauf à prouver que les désordres ne relèvent pas de sa mission ; qu'il retient que l'installation frigorifique a été conçue et mise en place par la société Madefrigor, qui, sans aucune réserve, a posé les condensateurs sous les combles, alors que la toiture n'était pas isolée, de sorte que de fortes surchauffes ont causé un faible rendement des condensateurs, sous-dimensionnés, et divers désordres au système; qu'ayant ainsi fait ressortir, qu'en l'absence de force majeure ou de cause étrangère, la société Madefrigor était tenue d'une obligation de résultat, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ; »

Dans cette décision, la Cour de cassation avait au-demeurant appliqué le même principe au maître d'œuvre, qui est lui-même recevable, à l'égard du maître de l'ouvrage, d'une obligation contractuelle de résultat, de sorte que son exonération est nécessairement conditionnée à l'existence d'une cause étrangère :

« Mais attendu qu'après avoir justement énoncé que le maître d'œuvre est tenu d'une obligation de résultat à l'égard du maître de l'ouvrage et qu'il ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en établissant l'existence d'une cause étrangère, sauf à prouver que les désordres ne relèvent pas de sa mission, l'arrêt retient sans dénaturer les clauses 3-1 de la convention de maîtrise d'œuvre transitoire et 1-2 du cahier des charges administratives

particulières, qu'elles ne s'opposent pas à ce que la société Somival soit tenue, en tant que maître d'œuvre, d'assurer pour le lot particulier « étuves-séchoirs », comme pour les autres, sa mission générale de suivi de chantier et, dans ce cadre, d'attirer l'attention de l'entrepreneur sur l'influence du survolage du courant fourni par EDF ; qu'il précise que le maître d'œuvre, même s'il n'avait pas les compétences nécessaires pour apprécier lui-même l'influence d'un survolage, se devait en tout cas, au vu des caractéristiques techniques contenues dans la confirmation de commande qui prévoyait un voltage de 380 V, de porter à la connaissance de l'entrepreneur compétent l'existence de ce survolage ; que la cour d'appel a pu déduire de ces constatations, sans inverser la charge de la preuve, que les désordres relevaient de la mission confiée au maître d'œuvre et qu'en l'absence de preuve d'une cause étrangère sa responsabilité était engagée ; que le moyen n'est pas fondé ; »

Travaux sur existants et ouvrage

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 22 janvier 2026, n°24-12.809

Le sujet de la qualification d'ouvrage au regard des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#) est tout à fait essentiel, au même titre que celui de la réception, pour déterminer l'application ou non de la responsabilité décennale des constructeurs.

Or, les travaux de rénovation qui sont par nature réalisés sur des existants ne constituent pas nécessairement des ouvrages.

Afin de résoudre ce litige de frontière, il convient de procéder à l'analyse de la jurisprudence qui a défini un certain nombre de critères tenant essentiellement à l'ampleur, à la nature et à la finalité des travaux qui sont réalisés.

La Cour de cassation s'attache à vérifier que les juges d'appel ont bien procédé à cette vérification, la qualification d'ouvrage reposant alors sur une analyse très concrète des travaux réalisés ([Cass, 3ème civ, 20 avril 2017, n°16-13.259](#) ; [Cass, 3ème civ, 22 janvier 2026, n°24-12.809](#)).

Seuls les travaux qui présentent une certaine importance, modifiant de façon suffisamment substantielle la structure ou la destination d'un immeuble, ou qui s'incorporent de manière indissociable à l'existant, sont susceptibles d'être assimilés à des ouvrages au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#).

Par un arrêt en date du 29 janvier 2013, la cour d'appel d'Angers a ainsi écarté la qualification d'ouvrage pour des travaux de rénovation intérieure qui n'avaient pas pour objet de modifier la structure du bâtiment ou de fait apport d'éléments nouveaux substantiels ([Cour d'appel d'Angers, chambre civile A, 29 janvier 2013, n°11/02740](#)) :

« Si certains travaux de rénovation peuvent être assimilés à des travaux de construction et entrer dans le champ d'application de cet article, il s'agit de travaux d'importance comportant souvent l'apport à la structure existante de nouveaux éléments ; Que tel n'est pas le cas de travaux de réaménagement d'un premier étage comportant la démolition de cloisons et d'un plafond, la suppression d'une cheminée, la création de deux lucarnes, la pose d'un carrelage, la réfection d'une corniche et la réalisation d'une chape allégée sur toute la surface de l'étage, le nettoyage des façades à haute pression avec rebouchage des fissures et la réfection d'une cheminée, tous travaux exemptés, d'ailleurs, de l'obligation d'obtenir un permis de construire... »

Dans la même veine, par un arrêt en date du 3 octobre 2024, la cour d'appel de Bourges a indiqué que ([Cour d'appel de Bourges, 1ère chambre, 3 octobre 2024, n°24/00354](#)) :

« Sur la qualification d'ouvrage, il est ensuite rappelé que des travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment peuvent constituer un ouvrage au sens de [l'article 1792 du code civil](#) s'ils sont d'une ampleur suffisante pour être assimilables à des travaux de construction. Contrairement à ce que prétend M. N, les travaux litigieux ne

sont pas de simples travaux de ravalement et de peinture ayant une visée esthétique. »

Le critère de distinction avait déjà été clairement énoncé dans un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 5 avril 2023 ([Cour d'appel de Paris, pôle 4, chambre 5, 5 avril 2023, n° 19/20561](#)) :

« Les travaux sur existants, intégrant les opérations de rénovation lourde ou légère de réhabilitation, d'aménagement, de réparation ou d'entretien, peuvent être retenus. Il convient dans ce cas de rechercher si les travaux réalisés sur existants sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage. Les travaux aboutissant à l'apport d'éléments nouveaux sont soumis à la garantie de l'article 1792 du code civil. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation de grande ampleur sont assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage, s'ils ont donné lieu à l'utilisation de techniques de construction. »

L'arrêt remarqué qui a été rendu le 25 septembre 2025 ([Cass. 3ème civ. 25 septembre 2025, n° 23-18.563, Publié au bulletin](#)) montre à quel point l'analyse peut être rendue complexe et la conclusion incertaine, dans la situation de travaux de réhabilitation d'équipements (rénovation du revêtement réfractaire des composants d'une unité de production d'ammoniaque), qualifiés d'ouvrage, avec pour conséquence l'exclusion des dispositions de [l'article 1792-7 du code civil](#) :

« Les travaux de rénovation du revêtement de la chaudière à gaz, des fours et des gaines de liaison d'une unité de production d'ammoniaque constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil. »

Indépendamment du fait que l'unité de production d'ammoniaque aurait pu être considérée comme relevant de la qualification d'éléments d'équipement, le fait que les travaux de rénovation d'une partie de l'unité impliquent le recours à des techniques de travaux de construction a conduit la Cour de cassation à considérer que les travaux réalisés, dans le cadre de la rénovation de l'ensemble, constituaient en eux-mêmes un ouvrage au sens de [l'article 1 792 du code civil](#).

À l'inverse, les travaux de simple entretien, de réaménagement léger ou d'amélioration sans apport structurel peuvent échapper à la qualification d'ouvrage et donc au régime de la garantie décennale.

Tel est le cas pour la fabrication et la pose de façades de placards et des travaux d'aménagement intérieur, s'agissant de simples travaux d'aménagement ou d'amélioration n'affectant pas la structure de l'immeuble ([Cour d'appel de Rouen, 1ère chambre civile, 4 septembre 2024, n° 23/00822](#)).

Ainsi donc, au regard de la jurisprudence, ne sont généralement pas considérés comme étant des ouvrages au sens des dispositions [d'articles 1792 du code civil](#), les travaux d'aménagement ou d'amélioration sans modification structurelle ou de la destination de l'immeuble, les travaux à visée purement esthétique ou d'entretien, les travaux de rénovation de second œuvre sans incorporation indissociable et de façon plus générale les travaux de rénovation de faible consistance.

Il en résulte des conséquences importantes.

Si les travaux de rénovation sont exclus de la qualification d'ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), la responsabilité civile décennale du constructeur ne peut pas être mobilisée, au même titre que la garantie RC décennale de son assureur, sauf souscription d'une garantie facultative TNCO (Travaux non constitutifs d'ouvrage).

À l'inverse, si les travaux de rénovation sont qualifiés d'ouvrage, l'assureur RC décennale se trouve privé de la possibilité d'opposer l'exclusion prévue à [l'article 1792-7 du code civil](#), puisque les travaux réalisés ne relèvent pas des éléments d'équipement.

S'agissant du maître de l'ouvrage, les travaux sont alors soumis à l'obligation de souscription d'une assurance dommages ouvrage, les entreprises intervenantes devant elles-mêmes justifier de la souscription d'une assurance RC décennale, ce qui doit être nécessairement intégré par le notaire ultérieurement rédacteur d'un acte authentique de vente dans le délai d'épreuve de la garantie décennale, au titre des obligations déclaratives du vendeur.

L'arrêt qui a été rendu le 22 janvier 2026 ([Cass. 3ème civ, 22 janvier 2026, n°24-12.809](#)), illustre donc une fois de plus la nature du contrôle exercé par la Cour de cassation sur la qualification d'ouvrage dans le cadre de travaux de réhabilitation sur existants :

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

Contrôle de proportionnalité et force obligatoire du contrat de construction

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 13 novembre 2025, n°24-10.503](#)

En vertu du principe indemnitaire selon lequel le préjudice du maître de l'ouvrage doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour la victime, la jurisprudence considère que le constructeur, dont la responsabilité décennale est retenue dans la survenance des désordres, doit réparer l'intégralité du dommage qui est imputable à son intervention.

A cet égard, la Cour de cassation a précisé que l'obligation indemnitaire du constructeur ne doit pas être limitée au paiement des seuls travaux de reprise qui sont directement en lien avec l'objet de son marché, dès lors que par son intervention, il a contribué à la réalisation du dommage ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-13.989, inédit](#)).

Si le principe d'une indemnisation « sans perte ni profit » a vocation à modérer la rigueur du principe indemnitaire, l'exercice d'un contrôle de proportionnalité entre le dommage et la solution réparatoire y contribue également.

Il reste que le contrôle de proportionnalité qui est exercé par le juge, dès lors que la demande lui en est faite, peut contrevenir à la force obligatoire du contrat, en contraignant le maître de l'ouvrage à devoir se satisfaire d'une solution réparatoire qui ne le replacera pas strictement dans la situation qui aurait été la sienne si le dommage n'était pas survenu.

La rigueur du principe indemnitaire a donc très longtemps conduit la jurisprudence à écarter tout contrôle de proportionnalité entre le dommage qui est subi par le maître de l'ouvrage (créancier) et la nature des travaux réparatoires devant être supportés par le débiteur.

- [Cass, 3ème civ, 27 mars 2012, n°11-11.798, inédit](#) : « l'arrêt retient qu'après avoir préconisé la démolition du carrelage de la chape et du plancher chauffant et leur réfection intégrale, l'expert a préconisé une solution plus douce et moins coûteuse consistant à poser un nouveau carrelage sur l'ancien entraînant une surélévation du sol d'environ deux centimètres, et engendrant, selon les époux X..., de nombreux désagréments, mais que cette seconde proposition est conforme aux dispositions du cahier des prescriptions techniques de pose collée des revêtements céramiques en rénovation de sols, et que le risque que le plancher chauffant remplisse mal son office n'est étayé par aucune pièce ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas remplacé les maîtres de l'ouvrage dans la situation où ils se seraient trouvés si l'immeuble avait été livré sans vices, a violé le texte susvisé ; »

Dans le même sens, par un arrêt en date du 25 juin 2020, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a fait prévaloir la force obligatoire du contrat, en retenant que le maître de l'ouvrage avait droit à ce qui lui avait été promis, s'imposant alors que le contrat soit exécuté dans son intégralité, alors que la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable.

- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1ère chambre, 25 juin 2020, n°19/13016](#) : « Compte tenu de l'importance des non-conformités contractuelles affectant l'altimétrie même de la construction, entraînant une différence importante de niveau entre la maison et le garage, des seules propositions de travaux proposés par l'expert, ce qui reviendrait à contraindre les maîtres d'ouvrage à accepter un autre ouvrage que celui convenu et à devoir ainsi minorer leur dommage, il n'est justifié d'aucune atteinte au principe de proportionnalité en cas de démolition/reconstruction ordonnée. »

La jurisprudence a en définitive reconnu la nécessité d'apporter une tempérance à la force obligatoire du contrat par l'exercice d'un contrôle de proportionnalité sur la solution réparatoire entre l'intérêt pour le créancier et le coût pour le débiteur, à la lumière de [l'article 1221 du code civil](#) et des principes dégagés par les dispositions communautaires (notamment l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, portant sur la protection de la vie privée, de la famille et du domicile).

Ainsi donc, alors qu'en principe le maître de l'ouvrage est en droit de prétendre à la livraison de travaux qui soient exempts de toutes malfaçons, désordres ou non-conformités, par un arrêt en date du 17 novembre 2021, la Cour de cassation a fait application du contrôle de proportionnalité au sujet de la reprise de désordres survenus avant le prononcé de la réception ([Cass, 3ème civ, 17 novembre 2021, 20-17.218, Publié au bulletin](#) ; voir également : [Cour d'appel de Toulouse, 2ème chambre, 25 mars 2025, n°23/04487](#), au sujet d'une réserve pour une non-conformité altimétrique non levée).

De fait, pour mettre en œuvre le contrôle de proportionnalité, la jurisprudence n'opère pas de distinction selon que les désordres à indemniser sont ou non de nature décennale :

- [Cass, 3ème civ, 14 février 2019, n°18-11.836, inédit](#) (normes parasismiques)

« Mais attendu qu'ayant retenu que la solution de la destruction et de la reconstruction de l'ouvrage n'était pas la seule qui permettrait de procurer aux maîtres de l'ouvrage une réparation intégrale de leur préjudice et relevé que la solution qu'elle retenait avait été validée par le conseil scientifique et technique du bâtiment et que, selon l'expert judiciaire, elle offrait des garanties supérieures à celles qui s'attachaient à la réglementation parasismique, la cour d'appel a souverainement fixé le montant du préjudice ; »

- [Cass, 3ème civ, 8 janvier 2026, n°23-22.323, inédit](#)

« Ayant relevé que l'expert proposait une solution de reprise de l'ensemble des désordres affectant tant les éléments de superstructures que les fondations, qui étaient parfaitement réparables, que la solution réparatoire préconisée par l'expert, s'agissant des fondations, avait fait l'objet de deux avis de deux bureaux de contrôle technique spécialement sollicités en qualité de sapiteurs sur une proposition géotechnique de mises hors gel des fondations existantes, et qu'il n'était pas démontré par les maîtres de l'ouvrage qu'aucun entrepreneur n'accepterait de procéder aux réparations, la cour d'appel a retenu, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des modalités de réparation des désordres, qu'il n'y avait pas lieu de procéder à la destruction totale de l'immeuble et à sa reconstruction, laquelle apparaissait disproportionnée et excessive. »

Il reste que l'atteinte portée au principe de la force obligatoire du contrat par le contrôle de proportionnalité, du fait de la mise en œuvre de solutions alternatives, qu'elles soient techniques ([Cass, 3ème civ, 19 septembre 2019, n°18-19.121](#) ; [Cass, 3ème civ, 17 novembre 2021, n°20-17.218, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 8 janvier 2026, n°23-22.323](#)), ou financières ([Cass, 3ème civ, 13 juillet 2022, n°21-16.408, Publié au bulletin](#)), ne peut-être absolue pour rester acceptable.

C'est la raison pour laquelle, sous couvert d'un contrôle de proportionnalité entre le dommage et le coût pour le débiteur de la solution réparatoire, le constructeur, même de bonne foi, ne saurait s'exonérer de son obligation d'avoir à délivrer au maître de l'ouvrage ce qui constitue l'objet même de son marché, tel que l'a précisé la Cour de cassation dans son arrêt en date du 13 novembre 2025 ([Cass, 3ème civ, 13 novembre 2025, n°24-10.503](#)) :

« En statuant ainsi, après avoir constaté, par motifs propres et adoptés, que la réfection de la cheminée à foyer ouvert de type ardennais avait été contractuellement prévue à l'occasion des travaux de reconstruction de la maison ensuite d'un incendie et que les dommages de nature décennale imputables au maître d'œuvre, dont les maîtres de l'ouvrage, sollicitaient réparation, résultaient de l'inadaptation du nouveau conduit de cette cheminée, liée à l'insuffisance de section des boisseries et à leur non-conformité au DTU pertinent, la cour d'appel a violé le texte et le principe susvisés. »

En l'espèce, ce n'est pas le caractère décennal des dommages qui fait obstacle à la mise en œuvre du contrôle de proportionnalité, mais la conséquence qui en découle, à savoir l'impossibilité pour le maître de l'ouvrage de jouir d'une cheminée à foyer ouvert, tel que contractuellement convenu, du fait de la non-conformité des boisseaux, ce à quoi la mise œuvre d'une cheminée à foyer fermé, pour éviter la démolition et la reconstruction de l'ouvrage, ne saurait palier.

Ainsi donc, s'il n'y a pas lieu d'ordonner la démolition de l'ouvrage lorsqu'il existe des solutions techniques alternatives de nature à remédier aux désordres, qui plus est en l'absence de conséquences dommageables ([Cass, 3ème civ, 17 novembre 2021, n° 20-17.218, Publié au bulletin](#)), celles-ci ne sauraient conduire à modifier de façon substantielle le projet constructif du maître de l'ouvrage.

La Cour de cassation apporte ainsi un juste et nécessaire équilibre entre deux nécessités, que sont celles d'une part d'assurer une proportionnalité salubre entre le dommage et la solution réparatoire, et d'autre part de conserver tout son sens à la force obligatoire du contrat.

L'action en garantie décennale est conditionnée à la propriété de l'ouvrage

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n° 24-11.092

Par un arrêt en date du 19 février 2026, dans une affaire où des travaux avaient été réalisés au siège d'un établissement principal et dans l'intérêt exclusif de l'exploitant, la Cour de cassation a une nouvelle fois rappelé que l'action en garantie décennale est attachée à la propriété de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n° 24-11.092](#)) :

« Vu [l'article 1792 du code civil](#).

11. Pour l'application de ce texte, seul peut se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage celui qui est le propriétaire de cet ouvrage ou qui est titulaire d'un droit à construire. »

(...)

13. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que M.D. était le propriétaire du domaine viticole sur lequel les travaux de louage d'ouvrage en litige avaient été réalisés, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

I – Le fait que le bénéfice de la garantie décennale requiert la titularité d'un droit de propriété sur l'ouvrage n'est pas nouveau et a déjà été largement consacré par la jurisprudence ([Cass, 3ème civ, 8 juillet 2021, n° 20-15.669](#) ; [Cass, 3ème civ, 31 mai 1995, n° 93-16.222](#)).

De la même façon, en application de [l'article L 242-1 du code des assurances](#), l'assurance dommages ouvrage bénéficie au maître de l'ouvrage, aux propriétaires successifs ou à ceux qui sont subrogés dans leurs droits ([Cass, 3ème civ, 11 janvier 2023, n° 21-20.418](#) ; [Cass, 3ème civ, 20 octobre 2024, n° 03-13.599](#)).

Le vendeur en l'état futur d'achèvement n'est donc pas recevable à agir à l'encontre des constructeurs sur le fondement de la garantie RC décennale, à moins qu'il ne se soit contractuellement conservé le droit d'agir dans le cadre de l'acte de vente ([Cass, 3ème civ, 11 septembre 2025, n° 23-22.930](#) ; [Cass, 3ème civ, 23 septembre 2009, n° 08-13.470](#)).

C'est ainsi que dès la vente du premier lot, s'agissant des parties communes, le syndicat des copropriétaires détient seul le bénéfice de l'assurance dommages ouvrage en application des dispositions de [l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Ainsi donc, le maître de l'ouvrage qui est condamné au profit de l'acquéreur à réparer des désordres de nature décennale, se trouve privé de tout recours à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage, sauf à justifier de la prise en charge antérieure et pour son compte de travaux de reprise ou de mesures conservatoires.

Il est en effet constant que le vendeur peut toujours agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun à l'encontre des constructeurs, s'il s'agit de solliciter l'indemnisation d'un préjudice matériel ou immatériel personnel, lui conférant un intérêt direct et certain à agir ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2012, n° 11-20.540](#)).

Sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a donc seul qualité pour agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été régularisée antérieurement à la vente ([Cass, 3ème civ, 15 septembre 2016, n° 15-21.630](#) ; [Cass, 1ère civ, 22 avril 1995, n° 90-14.597](#)).

A contrario, la Cour de cassation a validé la possibilité, pour l'assureur dommages ouvrage, de recourir contre l'acquéreur en restitution de l'indemnité versée au vendeur, en l'absence de réalisation des travaux de reprise, en présence d'une clause de réduction de prix dans l'acte authentique de vente, l'acquéreur étant alors assimilé à l'Accipens.

Il s'entend que la transmission propter rem des actions s'opère tant au titre de la garantie décennale que de la responsabilité contractuelle de droit commun ([Cass, 3ème civ, 26 mai 1992, n° 89-21.897](#)).

Il – En qualité de locataire, l'exploitant n'est titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage, et non d'un droit de propriété, ce qui ne lui permet pas de se prévaloir du bénéfice de la garantie décennale que la loi attache exclusivement à la propriété de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 1er juillet 2009, n° 08-14.714](#) : « qu'en sa qualité de locataire, la société Siana-CDM n'était titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont elle n'avait pas la propriété, ce qui ne lui permettait pas de se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage et qu'elle ne disposait donc pas de l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage, et non à sa jouissance »).

La jurisprudence a confirmé ce principe à l'égard

- Du locataire commercial, lorsqu'il n'est ni maître d'ouvrage, ni propriétaire ([Cass, 3ème civ, 2 février 2005, n° 03-18.251](#)), étant toutefois précisé qu'il est toujours possible de prévoir dans le bail que les travaux d'aménagement réalisés par le preneur, ou repris par lui-même, n'accéderont à la propriété du bailleur qu'à la fin du bail, lui permettant alors d'agir sur le fondement de la garantie décennale ([Cass, 3ème civ, 30 mars 2023, n° 21-25.920](#)).

- Du locataire accédant à la propriété, dans la mesure où la société coopérative, qui est maître de l'ouvrage, conserve l'action en garantie légale et ne la transmet au locataire-attributaire qu'avec la propriété de la chose, à titre accessoire ([Cass, 3ème civ, 6 décembre 1989, n° 88-11.982, Publié au bulletin](#)).

- Du locataire-attributaire, qui n'étant ni propriétaire, ni maître de l'ouvrage, ne peut fonder son action sur le fondement des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#) ([Cass, 3ème civ, 25 janvier 1989, n° 87-16.071, Publié au bulletin](#)).

- Du crédit-preneur, qui ne devient propriétaire que s'il lève l'option avant l'expiration du bail et ne bénéficie pas de la garantie décennale pour demander la réparation de dommages de construction ([Cass, 3ème civ, 27 mai 1999, n° 97-19.599](#)).

- Du titulaire d'un bail à construction,

Par contre, il est constant que, dans le cadre d'un bail emphytéotique, dont le régime est défini par les articles [L 451-1 et suivants du code rural](#), le bailleur transfère au preneur la charge de l'entretien et de la valorisation du patrimoine immobilier pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, lui conférant ainsi un droit réel lui permettant d'exploiter le bien.

Dans ces conditions, la Cour de cassation considère que, compte tenu de son objet, sauf stipulation contraire, l'emphytéose emporte, par elle-même, dès l'entrée en jouissance par l'effet du bail et pendant toute sa durée, transfert du bailleur au preneur des actions en garantie décennale et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail ([Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n° 23-12.491](#)).

III – S'agissant de l'usufruitier, lorsqu'il a fait réaliser des travaux à la suite du démembrement de propriété, ce qui lui confère la qualité de maître de l'ouvrage, l'action en garantie décennale lui bénéficie, à l'exclusion du nu propriétaire ([Cass, 3ème civ, 13 avril 2023, n° 22-10.487](#) ; [Cass, 3ème civ, 19 septembre 2012, n° 11-15.460, Publié au bulletin](#)).

En effet, sauf disposition contraire, le nu propriétaire n'acquiert la propriété des constructions nouvelles qu'à la fin de l'usufruit et non au fur et à mesure de leur édification ([Cass, 3ème civ, 19 septembre 2022, n° 11-15.460](#)).

N'étant donc pas encore devenu propriétaire de l'ouvrage, le nu propriétaire ne peut donc pas agir sur le fondement de [l'article 1792 du code civil](#).

Par contre, si les travaux ont été réalisés avant le démembrement de propriété, le nu propriétaire a seul qualité pour agir sur le fondement de la garantie décennale ([Cass, 3ème civ, 16 novembre 2022, n° 21-23.505, Publié au bulletin](#) : « L'usufruitier, quoi que titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance. »)

Il reste que l'usufruitier, s'il n'a pas la qualité pour agir sur le fondement de la responsabilité décennale, peut toujours agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, en réparation des dommages que lui cause la mauvaise exécution du contrat qu'il a conclu pour la construction de l'ouvrage, y compris les dommages affectant l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 16 novembre 2022, n° 21-23.505, Publié au bulletin](#)).

Responsabilité du promoteur sur le fondement des dommages intermédiaires

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

L'arrêt qui a été rendu le 11 juin 2026 au sujet de la responsabilité du promoteur immobilier sur le fondement des dommages intermédiaires ne manque pas d'intérêt.

En l'espèce, pour la construction d'un EHPAD, un maître de l'ouvrage professionnel avait conclu d'une part un contrat d'ingénierie avec un maître d'œuvre, et d'autre part un contrat de promotion immobilière avec un promoteur.

Après le prononcé de la réception, le maître de l'ouvrage avait fait assigner le promoteur immobilier et son assureur en réparation des dommages occasionnés par des désordres de fissuration, les autres intervenants à l'acte de construire ayant été pour leur part assignés en intervention forcée.

Ayant été débouté de ses demandes par un arrêt de la cour d'appel de Poitiers en date du 27 juin 2023 ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre civile, 27 juin 2023, n° 21/02733](#)), au motif qu'aucune faute personnelle du promoteur n'avait été objectivée, le maître de l'ouvrage avait tout d'abord soutenu, dans le cadre de son pourvoi, que le promoteur immobilier ayant la qualité de mandataire d'intérêt commun, il était garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il avait traité au nom du maître de l'ouvrage.

Dès lors, si la responsabilité du promoteur immobilier n'était pas engagée de plein droit du seul fait de l'existence de désordres intermédiaires, il n'en était pas moins tenu, en présence d'une faute des entreprises auxquelles il s'adresse et dont il est garant, dans les mêmes termes de responsabilité que ces dernières.

Le pourvoi est rejeté, dès lors que :

« 13. Si le promoteur immobilier, dont la mission est de faire procéder à la réalisation de l'immeuble en ayant recours à des contrats de louage d'ouvrage, est tenu des obligations résultant des articles [1792](#), [1792-1](#), [1792-2](#) et [1792-3 du code civil](#), sa responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires est subordonnée à la démonstration d'une faute personnelle. »

En ce sens, la décision ne surprend pas, puisqu'il est constant que la Cour de cassation procède à une distinction entre la responsabilité de plein droit du promoteur immobilier, qui résulte des textes spéciaux (articles [1792](#) et [1792-3](#) civ.) lorsque sont constatés des dommages de gravité décennale ou relevant des garanties légales, et la responsabilité contractuelle de droit commun pour les désordres intermédiaires, qui suppose que soit rapportée la preuve d'une faute personnelle du promoteur ([Cass. 3ème civ, 14 décembre 2010, n° 09-71.552](#) ; [Cass. 3ème civ, 25 janvier 2011, n° 10-10.977](#) ; [Cass. 3ème civ, 14 mai 2020, n° 19-10.434](#)).

En l'espèce, la particularité du pourvoi tenait toutefois au fait que l'action en responsabilité contractuelle, qui était engagée à l'encontre du promoteur, ne s'inscrivait pas dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, mais dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière.

Or, le contrat de promotion immobilière est défini comme un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur s'oblige, pour un prix convenu, à faire réaliser un programme de construction au moyen de contrats de louage d'ouvrage, et à effectuer tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières nécessaires, en étant garant de l'exécution des obligations des entrepreneurs.

Dès lors que le promoteur, qui intervient dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, est expressément tenu des garanties décennale, biennale et de parfait achèvement qui sont attachées à la qualité de constructeur, le pourvoi était l'occasion d'interroger la Haute juridiction sur une éventuelle extension aux dommages intermédiaires.

L'arrêt qui a été rendu le 11 juin 2026 vient donc préciser, pour le promoteur obligé par les dispositions de l'article 1831-1 du code civil, le régime applicable aux désordres intermédiaires en l'inscrivant dans le principe retenu par sa jurisprudence la plus habituelle.

La mise en cause de la responsabilité contractuelle du promoteur constructeur au titre des dommages intermédiaires nécessite donc que soit rapportée la preuve d'une faute personnelle qui lui soit imputable.

Il reste que ce rappelle ne doit pas éluder l'objet de la cassation qui a été prononcée pour défaut de réponse aux conclusions du maître de l'ouvrage qui invoquait, au soutien de son autre moyen, l'existence d'une clause contractuelle étendant les obligations du promoteur.

Il est ainsi relevé par la Cour de cassation qu'en vertu de [l'article 13 du contrat de promotion immobilière](#), le promoteur était responsable du choix des sous-traitants, des matériaux, des techniques d'exécution et de la conformité aux documents contractuels et aux normes.

Or, en cause d'appel, les juges avaient rejeté la demande de condamnation du promoteur, au motif que si [l'article 1831-1 du code civil](#) fait peser sur le promoteur la garantie de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il traite pour le compte du maître de l'ouvrage, sa responsabilité contractuelle pour les désordres intermédiaires est nécessairement subordonnée à la démonstration d'une faute.

C'est tout précisément cette analyse qui est sanctionnée par la Cour de cassation, au motif que :

« 22. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions du maître de l'ouvrage, qui soutenait que le promoteur était, par application de [l'article 13 du contrat de promotion immobilière](#), responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage du choix des sous-traitants, des personnels, des matériaux, des équipements, des techniques, des procédures d'exécution et de la conformité des ouvrages réalisés aux documents contractuels, aux réglementations applicables et aux normes en vigueur, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. » (article 455 du code de procédure civile).

Ainsi donc, il s'évince de l'arrêt rendu le 11 juin 2026 que si la faute personnelle du promoteur immobilier est toujours exigée pour engager sa responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires, cette faute peut résulter tant du comportement personnel du promoteur ([Cass, 3ème civ, 4 juin 2009, n° 08-13.239](#) : « ayant relevé que les désordres intermédiaires [...] résultaient d'un défaut d'exécution et retenu qu'aucune preuve d'un souci d'économie du vendeur n'était rapportée, la cour d'appel [...] en a justement déduit que la responsabilité contractuelle de la SCI n'était pas engagée. » – contra : [Cass, 3ème civ, 12 novembre 2014, n° 13-23.570](#)), que du non-respect d'obligations renforcées qui seraient prévues au contrat de promotion immobilière.

L'absence d'exonération de responsabilité d'un constructeur du fait de la défaillance d'un autre intervenant à l'acte de construire

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 9 avril 2026, n° 24-15.374](#)

Par un arrêt en date du 9 avril 2026, la Cour de cassation a très clairement rappelé qu'un constructeur ne peut pas s'exonérer de sa responsabilité au seul motif qu'un autre constructeur, également intervenant à l'acte de construire, aurait lui-même été défaillant à l'égard du maître de l'ouvrage.

En l'espèce, les juges d'appel avaient rejeté la demande de la MAF qui sollicitait le prononcé d'une condamnation solidaire avec un autre constructeur et son assureur, au motif que « le constructeur avait continué en toute bonne foi son œuvre en l'absence d'avertissement de l'architecte qui a échoué dans ses obligations contractuelles de suivi du chantier. »

Sur le plan factuel, il était reproché à l'entrepreneur de ne pas avoir vérifié que les constructions respectaient les règles d'urbanisme, alors que les désordres provenaient du non-respect des dispositions du PLU prévoyant une distance de trois mètres par rapport aux limites séparatives, alors que la construction avait été réalisée à 2,26 mètres du pignon gauche et à 2,76 mètres du pignon droit.

Au soutien de son pourvoi, la MAF soutenait qu'au titre de son obligation contractuelle de conseil et de résultat envers le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur se doit de vérifier la conformité des constructions au regard des prescriptions du permis de construire, même si le maître de l'ouvrage est assisté d'un maître d'œuvre.

L'arrêt de la cour d'appel de Cayenne est cassé ([Cour d'appel de Cayenne, 28 novembre 2023, n° 21/00441](#)) pour un défaut de base légale.

En premier lieu, la Cour de cassation rappelle qu'il incombe à l'entrepreneur d'exécuter des travaux qui soient conformes aux prescriptions du permis de construire et au marché conclu avec le maître de l'ouvrage, quant bien même une mission complète de maîtrise d'œuvre aurait-elle été conclue par le maître de l'ouvrage.

Cette position est parfaitement conforme à la jurisprudence habituelle de la Cour de cassation qui, dans un arrêt en date du 2 octobre 2002 ([Cass, 3ème civ, 2 octobre 2002, n° 99-12.925](#)) a déjà eu l'occasion de préciser qu'« il incombe à l'entrepreneur, tenu d'une obligation de conseil, de s'assurer que le devis estimatif qu'il établit est en concordance avec la construction autorisée par le permis de construire. »

Il en résulte que l'entrepreneur est tenu d'exécuter son engagement de construire conformément au contrat, au permis de construire et aux règles d'urbanisme ([Cass, 3ème civ, 22 octobre 2008, n° 07-16.739](#)).

Cette obligation est générale et la présence d'un maître d'œuvre n'efface ni cette obligation, qui pèse sur l'entrepreneur, de conformité aux prescriptions du permis de construire et aux règles d'urbanisme, ni l'obligation contractuelle de conseil de l'entrepreneur.

En second lieu, la Cour de cassation rappelle que le manquement d'un coauteur sur un chantier ne peut en soit

constituer un motif d'exonération de responsabilité pour un constructeur :

« 16. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à exclure la faute de l'entrepreneur à laquelle il revenait de réaliser une construction conforme au permis de construire et aux pièces du marché, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Il est en effet constant qu'un constructeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage qu'en rapportant la preuve de l'existence d'une cause étrangère qui soit constitutive d'un cas de force majeure.

Lorsque le dommage trouve sa cause exclusive dans la faute d'un autre que le constructeur poursuivi, celui-ci peut alors s'exonérer en démontrant l'absence de lien causal entre son manquement et les désordres dénoncés.

Il s'agit donc d'une analyse au cas par cas.

A cet égard, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que l'immixtion fautive du maître d'ouvrage peut constituer une cause étrangère lorsque, disposant d'une compétence technique notoire, il aura dirigé l'ensemble des entreprises sur le chantier sans leur fournir les documents nécessaires et en leur imposant des instructions contraires au permis de construire et aux règles de l'art ([Cass, 3ème civ, 16 juin 2016, n° 14-27.222](#)).

La Cour de cassation a alors considéré que « cette immixtion fautive constituait une cause étrangère qui exonérait totalement les entreprises de leur responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage en application de l'article 1792 du code civil. »

De la même façon, par opposition à l'arrêt rendu le 9 avril 2026, pour des raisons purement factuelles, la Cour de cassation a pu considérer, dans un arrêt en date du 6 novembre 2013, que c'était à bon droit que les juges d'appel avaient exonéré l'entrepreneur de toute responsabilité, dès lors qu'il avait réalisé les travaux conformément aux instructions, d'une part du maître de l'ouvrage qui se « flattait » dans des constats d'huissier d'avoir obtenu un permis de démolir l'ouvrage, et d'autre part du maître d'œuvre qui avait pressé l'entreprise de procéder à la démolition lors de ses visites de chantier et retenu que le maître de l'ouvrage avait signé le marché de démolition ([Cass, 3ème civ, 6 novembre 2013, n° 12-15.763](#)).

Faute de justifier de l'existence d'une cause étrangère, constitutive d'un cas de force majeure, le constructeur ne peut prétendre pouvoir s'exonérer de sa responsabilité du seul fait de la défaillance d'un autre intervenant sur le chantier.

L'exonération totale d'un constructeur suppose donc que soit rapportée la preuve que les désordres trouvent leur cause exclusive dans la faute d'un autre caractérisée comme cause étrangère, soit l'absence de lien causal entre sa propre inexécution et le dommage ([Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n° 24-13.670](#)).

A défaut, la jurisprudence rappelle que chacun des coauteurs d'un même dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné in solidum à le réparer intégralement, dès lors que chacune des fautes a concouru à le causer tout entier, sauf le recours entre eux pour déterminer leurs contributions définitives à la dette ([Cass, 3ème civ, 19 janvier 2022, n° 20-15.376](#) ; [Cass, 3ème civ, 19 mars 2013, n° 11-25.266](#) ; [Cass, 1ère civ, 19 novembre 2009, n° 08-15.937](#) ; [Cass, 3ème civ, 4 février 2016, n° 14-28.052](#) : « chaque responsable d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité. »)

Le prononcé d'une condamnations in solidum implique donc que les fautes commises respectivement par les constructeurs aient contribué à la réalisation d'un même dommage dans son intégralité ([Cass, 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-16.843](#) ; [Cass, 3ème civ, 28 mars 1995, n° 93-10.894, Publié au bulletin](#)).

A toutes fins, il sera rappelé que, dans un arrêt en date du 15 février 2024 ([Cass, 3ème civ, 15 février 2024, n° 22-18.672](#)), la Cour de cassation a rappelé que le prononcé d'une condamnation in solidum n'avait pas lieu d'être systématique lorsque plusieurs constructeurs étaient impliqués dans la réalisation d'un même dommage, dès lors qu'ils n'y avaient pas contribué de la même façon dans son intégralité.

Le fait est, qu'en tout état de cause, l'importance des fautes commises par les intervenants à l'acte de construire influence nécessairement sur la répartition des responsabilités ([Cass, 3ème civ, 17 novembre 2009, n° 08-19.381](#), [Cass, 3ème civ, 6 novembre 2013, n° 12-15.763](#), [Cass, 3ème civ, 23 septembre 2014, n° 13-19.331](#) ; [13-22.632](#), [Cass, 3ème civ, 20 décembre 2018, n° 17-18.404](#)).

La démolition d'une construction irrégulière n'est pas automatique

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 18 juin 2026, n°24-14.342, Publié au bulletin

Une société civile immobilière a réalisé un exhaussement du sol sur des parcelles dont elle était propriétaire sans avoir sollicité les autorisations administratives nécessaires.

La commune a donc assigné en démolition et en remise en état du terrain sur le fondement des dispositions des articles L 480-14 du code de l'urbanisme et 835 du code de procédure civile.

Par un arrêt en date du 22 février 2024, la cour d'appel de Chambéry a ordonné la remise en état des lieux dans leur situation d'origine ([Cour d'appel de Chambéry, 22 février 2024, n°22/00107](#)), au motif que :

« en raison de son ampleur, l'exhaussement réalisé par la SCI nécessitait une autorisation administrative, sous la forme d'une déclaration préalable, laquelle n'a jamais été déposée, de sorte que cette mesure de remise en état s'impose sans qu'il soit besoin d'examiner la conformité de l'exhaussement aux règles d'urbanisme applicables. »

La décision d'appel a été censurée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 18 juin 2026 ([Cass, 3ème civ, 18 juin 2026, n°24-14.342, Publié au bulletin](#)), au motif que :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si l'exhaussement réalisé pouvait faire l'objet d'une mise en conformité aux règles d'urbanisme, acceptée par le propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

La décision rendue, qui fait l'objet d'une publication au bulletin, n'est pas surprenante, puisqu'elle ne fait qu'appliquer la réserve d'interprétation qui a été exprimée par le Conseil constitutionnel, saisi d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité, par une décision en date du 31 juillet 2020 ([Cass, QPC, 31 juillet 2020, n°2020-853](#)).

Il résulte en effet de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme qu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), compétent en matière de plan local d'urbanisme, peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans autorisation lorsqu'elle est requise, en méconnaissance de cette autorisation nécessaire, ou pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité en violation des dispositions de l'article [L421-8 du code de l'urbanisme](#).

[L'article L 480-14 du code de l'urbanisme](#) institue donc une action autonome qui ne nécessite pas la preuve de l'existence d'un préjudice personnel, dès lors qu'il s'agit de faire cesser un trouble à l'ordre public, par nature illicite ([Cass, 3ème civ, 16 mai 2019, n°17-31.757](#) ; [Cour d'appel de Chambéry, 12 octobre 2017, n°16/01405](#)), et qui peut être exercée par une commune en concurrence avec un EPCI, dès lors que le transfert de compétence, sur le plan local d'urbanisme, au profit d'un Etablissement public de coopération intercommunal n'exclut pas la qualité pour agir de la commune ([Cass, 3ème civ, 21 janvier 2021, n°20-10.602](#) : « Le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme au profit d'un établissement public de coopération intercommunale ne prive pas la commune de toute compétence pour délivrer les autorisations et faire sanctionner la violation des règles d'urbanisme »).

L'action civile se prescrit par un délai de dix ans à compter dès l'achèvement des travaux et non de la constatation de l'infraction en application des dispositions de [l'article L 421-8 du code de l'urbanisme](#).

Par une décision [QPC n°2020-853 en date du 31 juillet 2020](#), le Conseil constitutionnel a jugé que les dispositions de [l'article L 480-14 du code de l'urbanisme](#) ne pouvaient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition de l'ouvrage lorsque le juge peut ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire.

Dans le cadre de cette décision, le Conseil constitutionnel s'est appuyé sur les dispositions de [l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen](#), dont il résulte que les atteintes portées au droit de propriété doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

Le Conseil constitutionnel a alors indiqué que l'action en démolition était justifiée par l'intérêt général qui s'attache au respect des règles d'urbanisme, lesquelles permettent la maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain.

Toutefois, afin de ne pas porter une atteinte excessive au droit de propriété, la démolition ne doit être ordonnée que s'il n'existe pas de possibilité de régulariser la situation par des prescriptions acceptées par le propriétaire du bien, instituant ainsi un principe de primauté de la mise en conformité lorsqu'elle est encore possible.

Dans son arrêt en date du 18 juin 2026, la Cour de cassation ne fait rien d'autre que d'appliquer les principes édictés par le Conseil constitutionnel, s'imposant désormais de retenir que l'irrégularité d'une construction du fait de l'absence de permis de construire ou de déclaration préalable ne suffit pas pour justifier une mesure de démolition qui ne peut donc être que subsidiaire :

« Il appartient au juge, saisi d'une demande en démolition ou de remise en état, sur le fondement de [l'article L 480-14](#), de rechercher, si besoin d'office, si une mise en conformité est possible et si elle est acceptée par le propriétaire. »

Ce n'est donc que si l'ouvrage est définitivement incompatible avec les prescriptions du plan local d'urbanisme, ce qui sera le cas en zones protégées ou inconstructible, ou si le propriétaire entend refuser les mesures prescrites pour sa mise en conformité, que la démolition peut être ordonnée ([Cour d'appel d'Amiens, 3 octobre 2024, n°23/00046](#) ; [Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 décembre 2024, n°23/13699](#) ; [Cour d'appel de Chambéry, 12 octobre 2017, n°16/01405](#)).

A toutes fins et par comparaison, il sera rappelé la motivation d'un arrêt très intéressant rendu le 12 juin 2019 par la chambre criminelle de la Cour de cassation ([Cass. crim. 12 juin 2019, n°18-81.874, Publié au bulletin](#)), dans le cadre d'une affaire où les juges d'appel avaient rejetés une demande de démolition présentée cette fois-ci non par la collectivité publique, mais par une association de défense de l'environnement sur intérêts civils :

« Attendu que l'arrêt attaqué énonce que le principe de la réparation intégrale du dommage n'impose pas aux juges d'ordonner la démolition que réclame la partie civile, mais de définir les modalités les plus appropriées à la réparation de celui-ci ; que la cour d'appel observe que l'Office national des forêts n'a pas relevé de « désaccord avec l'environnement », que la mairie de [...], qui ne s'est pas constituée partie civile, a indiqué que la restauration du « caseddu » se trouvait « en totale corrélation » avec la charte conclue pour la préservation du plateau de [...] et que le président de l'association pour la sauvegarde et l'avenir dudit plateau a confirmé cette déclaration en précisant que la construction s'intégrait parfaitement au site et ne nuisait en rien à l'environnement ; que les juges ajoutent qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la remise en état, mais que la construction réalisée, en s'affranchissant de la réglementation de l'urbanisme, porte atteinte aux intérêts généraux de protection de l'environnement défendus par l'association, laquelle subit un préjudice qui doit être réparé par l'allocation d'une somme d'un euro ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, et dès lors qu'elle a souverainement apprécié, dans la limite des conclusions des parties et à partir des éléments qu'elle a estimé pertinents, que la remise en état des lieux ne constituait pas une mesure propre à réparer le dommage né de l'infraction, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre la partie civile dans le détail de son argumentation, a justifié sa décision ; »



La proportionnalité de la solution réparatoire à l'épreuve du principe de réparation intégrale du dommage

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 8 janvier 2026, n°23-22.323

Par un arrêt en date du 8 janvier 2026, la Cour de cassation a une nouvelle fois rappelé que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier les modalités de réparation des désordres qu'ils indemnisent, notamment en considération de la proportionnalité entre le dommage subi et le coût de la solution réparatoire retenue.

En l'espèce, il était fait grief à la cour d'appel de Riom d'avoir écarté la solution de démolition reconstruction d'une maison d'habitation, au titre de laquelle il était réclamé une somme de 733.616,76 euros TTC, et d'avoir condamné l'assureur RC décennale du constructeur défaillant à verser au maître de l'ouvrage une indemnité de 528.336,18 euros TTC au titre des travaux de reprise de l'ossature bois, de la charpente, de la couverture, des fondations et de la maçonnerie.

Au soutien du pourvoi, il était ainsi reproché aux juges d'appel de n'avoir pas remplacé le maître de l'ouvrage dans la situation où il se serait trouvé si l'immeuble avait été livré sans vices, ni désordres de construction, alors qu'il leur incombait seulement, étant saisi d'une demande de démolition reconstruction, de rechercher s'il n'existait pas une disproportion manifeste entre son coût et son intérêt pour le créancier.

Par un arrêt en date du 12 septembre 2023 ([Cour d'appel de Riom, 12 septembre 2023, n° 21-01637](#)), les juges d'appel avaient considéré que la solution de démolition intégrale et de reconstruction de l'ouvrage apparaissait « disproportionnée et excessive », compte tenu d'une possible solution de reprise en sous-œuvre concernant la non-conformité affectant les fondations et de « la parfaite réparabilité » de l'ensemble des éléments de superstructures.

Le pourvoi est rejeté, au motif que :

« Ayant relevé que l'expert proposait une solution de reprise de l'ensemble des désordres affectant tant les éléments de superstructures que les fondations, qui étaient parfaitement réparables, que la solution réparatoire préconisée par l'expert, s'agissant des fondations, avait fait l'objet de deux avis de deux bureaux de contrôle technique spécialement sollicités en qualité de sapiteurs sur une proposition géotechnique de mises hors gel des fondations existantes, et qu'il n'était pas démontré par les maîtres de l'ouvrage qu'aucun entrepreneur n'accepterait de procéder aux réparations, la cour d'appel a retenu, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des modalités de réparation des désordres, qu'il n'y avait pas lieu de procéder à la destruction totale de l'immeuble et à sa reconstruction, laquelle apparaissait disproportionnée et excessive. »

La solution n'est désormais plus nouvelle et le principe doit être considéré pour acquis, raison pour laquelle l'arrêt rendu le 8 janvier 2026 ne fait l'objet d'aucune publicité particulière.

Très longtemps, le régime de la réparation du dommage en assurance construction a fonctionné selon le principe de la réparation intégrale, impliquant 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 convenait donc de replacer le maître de l'ouvrage dans la situation où il se serait trouvé si la construction avait été livrée sans vices, ce qui était d'ailleurs expressément évoqué en l'espèce dans la motivation du pourvoi ([Cass, 3ème civ, 27 mars 2012, n° 11-11.798](#)).

Pour autant, par un arrêt publié en date du 6 juillet 2023 ([Cass, 3ème civ, 6 juillet 2023, n° 22-10.884, Publié au Bulletin](#)), la Cour de cassation a réaffirmé l'absence de contradiction entre le principe de réparation intégrale du maître de l'ouvrage et le contrôle par le juge de la proportionnalité entre son dommage et la solution réparatoire retenue.

Il est vrai que le strict respect du principe de réparation intégrale, tel que l'entendait au-demeurant la jurisprudence antérieure par référence à l'article 1149 du code civil (devenu [l'article 1231-2 du code civil](#) par l'ordonnance du 10

février 2016), pouvait conduire à des situations excessives et déraisonnables, lorsqu'il existait une disproportion manifeste entre le dommage subi et le coût de la solution réparatoire qui devait être supporté par le constructeur et son assureur.

L'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation le 8 janvier 2026 s'inscrit donc pleinement dans ce courant jurisprudentiel, de sorte que la demande tendant à la démolition et à la reconstruction d'un ouvrage doit être écartée lorsqu'il est constaté une disproportion manifeste entre les désordres ou les non-conformités dénoncés et le coût de la solution réparatoire ([Cour d'appel de Reims, 1ère Chambre section civile, 13 mars 2018, n° 16-02570](#) ; [Cass., 3ème civ., 19 septembre 2019, n° 18-19.121](#)).

Il sera alors observé que le coût dont s'agit n'est pas nécessairement celui qui devrait être supporté par le débiteur, puisqu'il peut également s'agir, ce qui n'est pas encore suffisamment soutenu, du coût écologique d'une solution de démolition reconstruction, ce dont il peut être justifié par la production d'une étude comparative du bilan carbone des deux solutions réparatoires discutées.

Dans le cadre de son contrôle, qui doit lui être demandé en défense, Il incombe au juge de rechercher s'il existe ou non des solutions alternatives à la démolition de l'ouvrage qui soient techniquement justifiées et réalistes s'agissant de leur mise en œuvre.

A cet égard, la référence, dans l'arrêt du 8 janvier 2026, à l'absence de démonstration par le maître de l'ouvrage de l'impossibilité de trouver des entreprises qui accepteraient d'intervenir en reprise, oblige à insister sur l'absolue nécessité, dans le cadre des opérations d'expertise judiciaire préalables, d'être proactif en défense, ce qui implique de travailler non seulement sur des solutions techniques alternatives, mais également sur leur chiffrage en produisant des devis, afin de justifier de leur faisabilité.

Ce n'est donc que si les désordres ou les non-conformités constatés sont suffisamment graves et non réparables de façon pérenne par des solutions alternatives, que la solution de démolition reconstruction doit alors être retenue ([Cour d'appel de Toulouse, 3ème chambre, 26 octobre 2021, n° 15-05393](#) ; [Cour d'appel de Colmar, chambre 2a, 30 septembre 2021, n° 19-01206](#) ; [Cass., 3ème civ., 21 mars 2019, n° 17-28.768](#)).

Il en résulte que le respect du principe de réparation intégrale n'implique plus que le maître de l'ouvrage soit nécessairement replacé dans une situation de conformité contractuelle, dès lors que le dommage peut être réparé de façon pérenne par des moyens alternatifs ([Cass., 3ème civ., 14 février 2019, n° 17-28.768](#)).

Dans un arrêt en date du 17 novembre 2021 ([Cass., 3ème civ., 17 novembre 2021, n° 20-17.218](#)), la Cour de cassation a ainsi rejeté une demande de démolition reconstruction, alors qu'il était soutenu qu'il devait être procédé à la livraison de constructions qui soient strictement conformes au contrat de construction, aux plans et aux notices descriptives.

La Cour de cassation a alors rejeté le pourvoi, au motif que les non-conformités alléguées étaient, soit non établies, soit dénuées de gravité, le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur pouvant être assurés par la réalisation des travaux ordonnés.

Il s'entend que le rejet d'une demande de démolition reconstruction, dès lors que le maître de l'ouvrage ne se retrouve pas dans une situation qui aurait été la sienne si le dommage n'était pas survenu, peut alors donner lieu à une mesure compensatoire, de sorte que le principe indemnitaire, qui n'a pas disparu, ne s'en trouve pas affecté.

La jurisprudence considère en effet que s'il résulte de la mise en œuvre de solutions alternatives à la démolition de l'ouvrage une situation préjudiciable pour le maître de l'ouvrage, cette circonstance constitue un préjudice indemnisable ouvrant droit à l'octroi de dommages intérêts complémentaires ([Cass., 3ème civ., 19 septembre 2019, n° 18-19.121](#) ; [Cass., 3ème civ., 6 juillet 2023, n° 22-10.884, publié au Bulletin](#)).

Le maître de l'ouvrage devra alors prendre soin de présenter dans le cadre de ses écritures, en sus de sa demande principale de démolition reconstruction, une demande subsidiaire d'indemnisation de ses préjudices découlant de la mise en œuvre de la solution alternative ([Cass., 3ème civ., 21 juin 2018, n° 17-15.897](#) ; [Cass., 3ème civ., 17 octobre 2019, n° 18-20044](#)).

A défaut, il n'aura rien.



La réfaction pour dol comme alternative à la nullité de la vente

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 28 mai 2026, n°24-20.821, Publié au bulletin

Par un arrêt publié le 28 mai 2026 ([Cass, 3ème civ, 28 mai 2026, n°24-20.821, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a très clairement rappelé que l'acquéreur qui s'estime victime d'un dol peut toujours renoncer à demander l'annulation de la vente immobilière pour solliciter uniquement l'indemnisation de son préjudice.

Le choix qui est offert à l'acquéreur s'articule autour des régimes du vice du consentement, prévu par [les articles 1130, 1137 et 1139 du code civil](#) d'une part, et des nullités prévues par [l'article 1178 du code civil](#) d'autre part, qui admettent non seulement l'annulation de la vente, mais également, indépendamment de l'annulation, l'action en responsabilité à l'encontre du vendeur pour réparer le préjudice causé par le dol.

La jurisprudence valide donc expressément la possibilité pour la victime d'un dol de ne pas poursuivre l'anéantissement du contrat et de ne rechercher qu'une réparation pécuniaire, par réfaction du prix ou au moyen d'une indemnisation autonome ([Cour d'appel de Metz, 22 février 2016, n°14/03074](#), [Cour d'appel de Nancy, 12 février 2019, n°18/00343](#), [Cour d'appel de Versailles, 1er juin 2023, n°21/04280](#)).

Dans son arrêt en date du 22 février 2016, la cour d'appel de Metz indiquait très clairement que : « la victime d'un dol peut valablement faire le choix de ne pas demander l'annulation du contrat pour solliciter seulement l'allocation de dommages et intérêts de sorte que les demandes sont recevables. »

Et dans son arrêt en date du 12 février 2019, la cour d'appel de Nancy d'indiquer que : « Si la sanction naturelle du dol est la nullité du contrat, le dol peut également être invoqué pour solliciter seulement une réduction du prix. En outre, la nullité du contrat ou la réduction du prix n'excluent pas l'exercice par la victime du dol d'une action en responsabilité délictuelle pour obtenir la réparation du préjudice subi. »

La Cour de Cassation s'est elle-même prononcée en ce sens ([Cass, com, 27 mai 1997, n°95-15.930](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 mars 2011, n°10-10.503](#) ; [Cass, com, 18 octobre 1994, n°92-19.390](#) ; [Cass, 3ème civ, 20 avril 2022, n°21-12.301, 21-12.340](#)), tout en précisant que le rejet de la demande principale en nullité de la vente sur le fondement du dol n'excluait pas la mise en œuvre, à titre subsidiaire, d'une action indemnitaire à l'encontre du vendeur ([Cass, 1ère civ, 14 janvier 2021, n°19-24.881](#)).

Mais l'intérêt de l'arrêt du 28 mai 2026 est ailleurs, puisqu'il porte en réalité sur la nature et l'étendue du préjudice indemnisable.

En effet, au soutien de son pourvoi, le vendeur à qui le dol était imputé, soutenait que lorsque la victime fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat, il ne peut alors que solliciter la réparation de la perte d'une chance d'avoir pu contracter à des conditions plus favorables et non obtenir l'indemnisation de la dépréciation de la valeur de l'immeuble du fait, en l'espèce, de l'insécurité liée à l'attitude préjudiciable d'un voisin.

Et le fait est que la jurisprudence tendait à considérer que la victime, qui se limitait à solliciter l'indemnisation de son préjudice sans demander la nullité de la vente pour cause d'un dol, ne pouvait que solliciter l'indemnisation d'une perte de chance de contracter à des conditions plus avantageuses ([Cour d'appel de Nouméa, 20 février 2023, n°21/00050](#), [Cour d'appel de Versailles, 1er juin 2023, n°21/04280](#)).

Ainsi, dans l'arrêt en date du 1er juin 2023, la cour d'appel de Versailles d'indiquer que « la victime d'un dol qui a fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat peut obtenir la réparation du préjudice correspondant uniquement à la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses. »

C'est ainsi que par un arrêt en date du 10 juillet 2012 ([Cass, com, 10 juillet 2012, n°11-21.954](#)), la Cour de cassation avait elle-même indiqué que « Le préjudice réparable d'un cocontractant, qui a fait le choix de ne pas avoir demandé l'annulation du contrat, correspond, non à la perte de chance de ne pas contracter, mais uniquement à la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses. »

Il n'en allait différemment que si la nullité de la vente n'était pas prononcée, faute d'avoir été demandée par l'acquéreur ou parce qu'il y avait renoncé en cours d'instance, la jurisprudence tendant alors à considérer que le préjudice indemnisable pouvait être alors évalué à partir de la perte de valeur réelle du bien, sous réserve que ne soient pas indemnisés des coûts que l'acquéreur a librement acceptés en contrepartie du maintien de l'opération ([Cass, 3ème civ, 20 avril 2022, n°21-12.303, 21-12.356](#) ; [Cass, 3ème civ, 20 avril 2022, n°21-12.305, 21-12.359](#)).

Il reste qu'antérieurement, par un arrêt en date du 27 mai 1997 ([Cass. com, 27 mai 1997, n°95-15.930](#)), après avoir énoncé que la victime d'un dol disposait d'un choix entre l'action en nullité et l'action en indemnisation. la chambre commerciale de la Cour de cassation avait censuré une cour d'appel qui avait refusé à un acquéreur de parts sociales la restitution d'un trop-perçu de prix au motif qu'il n'avait pas agi en nullité, en rappelant que « la victime d'un dol peut, à son choix, faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages intérêts, ou simplement par une indemnisation pécuniaire qui peut prendre la forme de la restitution de l'excès de prix qu'elle a été conduite à payer. »

Cette position avait également été adoptée dans un arrêt de la première chambre civile en date du 28 juin 2023, la Cour de cassation ayant alors indiqué que « le vendeur dont le dol est à l'origine de l'annulation de la vente et l'agent immobilier dont la faute a concouru à la nullité de la vente sont tenus de réparer toutes les conséquences dommageables qui en résultent pour l'acquéreur » ([Cass, 1ère civ, 28 juin 2023, n°21-21.181](#)).

Dans cette espèce, la Cour de cassation avait reproché à la cour d'appel d'avoir refusé de condamner un tiers à indemniser, au titre du dol, la perte du prix, du fait de l'insolvabilité du vendeur, et la perte des loyers escomptés, alors même qu'elle avait constaté le dol et la nullité de la vente destinées à une opération de défiscalisation.

Par son arrêt en date du 28 mai 2026, la Cour de cassation indique donc, de façon très générale, que l'acquéreur, qui entend agir uniquement sur le terrain indemnitaire, peut solliciter l'indemnisation d'un excès de prix correspondant à la dépréciation de la valeur du bien, qu'il incombe alors au juge du fond de déterminer souverainement, rejetant ainsi l'idée que le préjudice indemnisable puisse se limiter à une perte de chance de contracter à des conditions plus avantageuses.

« 6. Il résulte des [articles 1116](#) et [1382 du code civil](#), dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2006-131 du 10 février 2016, que l'acquéreur d'un immeuble, victime d'un dol, qui a fait choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente, peut agir en indemnisation d'un excès de prix. »

« 7. Ayant retenu que le préjudice subi par les acquéreurs correspondait à la dépréciation de la valeur de l'appartement du fait de l'insécurité résultant du comportement du voisin, la cour d'appel l'a souverainement évalué à 15 % du prix d'acquisition. »

Non réalisation de la condition suspensive de prêt et caducité de la promesse de vente, la force obligatoire du contrat avant tout

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 12 mars 2026, n°24-15.798

Une promesse synallagmatique de vente, portant sur l'acquisition d'un fonds de commerce, a été conclue le 31 décembre 2021 avec une condition suspensive d'obtention d'un prêt avant le 15 février 2022, l'acte réitératif de vente devant être pour sa part régularisé le 1er avril 2022 au plus tard.

Bien que le crédit n'ait pas été obtenu dans le délai requis, les acquéreurs ont fait assigner la venderesse, qui entendait invoquer la caducité de la promesse, en vente forcée et en paiement de dommages intérêts.

Quelques jours seulement après la délivrance de l'assignation au fond la venderesse a cédé le fonds de commerce.

Par un arrêt en date du 26 mars 2024, la cour d'appel de Poitiers a rejeté leurs demandes, au motif qu'à défaut de justificatifs reçus dans le délai de réalisation de la condition suspensive de l'obtention du prêt, des démarches entreprises et de la prorogation du délai consenti, la condition suspensive ne s'était pas réalisée et la promesse de vente était devenue automatiquement caduque ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre civile, 26 mars 2024, n°22/02771](#)).

L'arrêt d'appel a été censuré par la Cour de cassation par un arrêt en date du 12 mars 2026 pour violation des dispositions de l'article 1103 du code civil, au motif que la promesse de vente prévoyait la caducité de la promesse du fait de l'absence de levée de la condition suspensive en cas d'absence de justification par les acquéreurs de l'acceptation ou du refus de leurs demandes, et « à défaut pour l'acquéreur, préalablement mis en demeure par le vendeur, d'avoir justifié, sous huitaine, de la réalisation ou de la défaillance de la condition. »

Ayant constaté l'absence de mise en demeure délivrée à l'acquéreur d'avoir à justifier de ses demandes de financement bancaire, la Cour de cassation ne pouvait qu'en déduire que la promesse de vente ne pouvait pas être considérée comme étant caduque, raison pour laquelle l'acquéreur était fondé, si bon lui semblait, à solliciter la régularisation de la vente à son profit :

« 7. Pour dire que la promesse de vente conclue le 31 décembre 2021 entre les parties ne pouvait plus produire d'effet en raison de sa caducité, l'arrêt retient que les acquéreurs n'ont justifié d'aucune demande de prêt dans les délais requis, qu'ils n'ont pas informé la venderesse de leurs démarches en ce sens ni sollicité de prorogation de délai, de sorte que la condition suspensive d'obtention de prêt ne s'étant pas réalisée avant le 15 février 2022, la promesse était caduque.

« 8. En statuant ainsi, après avoir constaté, d'une part, que la promesse prévoyait, en cas d'absence de justification par les acquéreurs de l'acceptation ou du refus de leurs demandes de prêt dans le délai de la condition, que celle-ci serait regardée comme défaillie et la promesse caduque à défaut pour l'acquéreur, préalablement mis en demeure par le vendeur, d'avoir justifié, sous huitaine, de la réalisation ou de la défaillance de la condition, d'autre part, que la venderesse n'avait pas mis en demeure les acquéreurs de justifier des demandes de financement bancaire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

Le fait est que cette décision ne fait que rappeler l'importance, en la matière, du principe selon lequel les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits, c'est-à-dire la force obligatoire de la convention entre les parties contractantes.

Ainsi, en présence d'une clause de condition suspensive d'obtention de prêt, le défaut de réalisation de la condition n'emporte pas automatiquement caducité de la promesse, lorsque les parties ont subordonné contractuellement cette caducité à l'envoi préalable d'une mise en demeure restée infructueuse.

Dans ce cas, la mise en demeure est une condition de mise en œuvre de la caducité et son absence fait obstacle à toute caducité de la promesse de vente.

A cet égard, il doit être précisé que lorsqu'une promesse de vente prévoit qu'à défaut de notification par l'acquéreur de l'obtention ou non du prêt, « le vendeur aura la faculté de mettre l'acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine » de la réalisation ou de la défaillance de la condition, la jurisprudence tend à considérer que la formalité de la mise en demeure, bien que présentée comme une « faculté », est en réalité une formalité nécessaire pour que le vendeur puisse invoquer la caducité ([Cour d'appel de Douai, 14 novembre 2011, n° 11/04648](#)).

Faute de mise en demeure régulière, la caducité de la promesse n'est pas automatique et la vente peut être tenue pour parfaite une fois la condition réalisée dans le délai requis ou prorogé, quand bien même en serait-il justifié tardivement par l'acquéreur.

Il reste que, s'agissant de la possibilité de proroger le délai de réalisation de la condition suspensive, la régularisation de l'avenant doit en tout état de cause intervenir avant le terme du délai consenti pour lever la condition.

C'est ainsi que par un arrêt en date du 5 décembre 2007, la Cour de cassation a confirmé la décision d'une cour d'appel ayant jugé caduque une promesse de vente, dès lors que le prêt avait été obtenu postérieurement au délai fixé, alors que la prorogation supposait une demande écrite des bénéficiaires acceptée par le promettant avant l'expiration du délai, ce qui était inexistant en l'espèce.

- [Cass. 3ème civ. 5 décembre 2007, n° 06-17.605](#) :

« Mais attendu qu'ayant retenu que la convention prévoyait que les parties pouvaient proroger conventionnellement la durée de la condition suspensive sur demande expresse du bénéficiaire formulée par écrit, acceptée par le promettant et que si la condition était défaillie, sans renonciation par le bénéficiaire, chacune des parties retrouverait sa liberté sans indemnité, de part et d'autre, que les époux Y... ne pouvaient justifier à la date du 20 novembre 2001 de l'obtention du prêt sollicité et ne prétendaient pas avoir formulé auprès de M. X... une quelconque demande de prorogation de la durée d'obtention du prêt ni manifesté la volonté à son obtention, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations, a pu en déduire que la promesse de vente était caduque ; »

Dès lors que la promesse de vente fait état de la nécessité ou de la faculté de délivrer une mise en demeure à l'acquéreur de justifier de l'obtention du prêt, la prudence commande donc d'y déférer avant de se prévaloir de la caducité de l'acte.

Au contraire, en l'absence de dispositions contractuelles particulières et qui plus est lorsque la promesse prévoit une caducité de plein droit à l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, la seule défaillance de la condition suffit à entraîner la caducité sans formalité préalable.

Le jeu combiné des articles 1304-6 et 1589 du code civil conduit à ce que l'obligation née de la promesse soit réputée n'avoir jamais existé faute de réalisation de la condition dans le délai.

En pratique donc, dès lors que la condition suspensive est défaillie sans faute de l'acquéreur, la promesse devient caduque et les sommes versées doivent lui être restituées, indépendamment de l'absence de mise en demeure.

Classement en zone PPRN et obligations du vendeur à l'égard de l'acquéreur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 19 février 2026, n°24-10.524, Publié au bulletin

L'article L 125-5 du code de l'environnement et l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation imposent au vendeur d'informer les acquéreurs d'un bien situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé au moyen d'un état des risques établi à partir des informations préfectorales.

L'état des risques est alors intégré au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse ou, à défaut, à l'acte authentique.

Il résulte de l'article R 125-23 du code de l'environnement que cette obligation d'information concerne également les biens qui sont situés dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre d'un PPRN prescrit qui est déterminé par un arrêté préfectoral.

Par l'arrêt rendu le 19 février 2026 et cette fois-ci publié, la Cour de cassation rappelle que si, postérieurement à la régularisation de la promesse le terrain est inclus dans une zone couverte par un PPRN prescrit, le dossier doit être complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques ou une mise à jour de l'état existant :

« 9. En statuant ainsi, après avoir constaté que, depuis la promesse de vente, le plan de prévention des risques d'inondation avait été approuvé et que l'état des risques naturels joint à l'acte authentique de vente ne mentionnait pas l'arrêté préfectoral du 28 février 2012 portant approbation dudit plan, de sorte que les acquéreurs n'avaient pas eu connaissance, par l'acte authentique, de la mise à jour de la situation de leur parcelle au regard de la servitude d'utilité publique résultant de l'approbation du plan, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Il s'agit en effet de garantir la cohérence de l'information et faire en sorte qu'en toute circonstance les documents qui sont annexés à l'acte de vente rendent compte de la situation réelle du bien.

L'information qui est due à l'acquéreur ne dépend donc pas de l'entrée en vigueur d'une servitude d'utilité publique, mais de l'existence d'un plan prescrit ou d'un périmètre mis à l'étude, selon les seuls éléments qui sont mis à disposition par le préfet, ce que la cour d'appel d'Aix-en-Provence a pu confirmer dans un arrêt en date du 16 décembre 2025 (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 16 décembre 2025, n°21-09630), ainsi que la cour d'appel de Poitiers dans un arrêt en date du 15 juin 2021 (Cour d'appel de Poitiers, 15 juin 2021, n°19/02410).

Par son arrêt en date du 19 février 2026, concernant un PPRN, la Cour de cassation vient très clairement confirmer la position qu'elle avait déjà exprimée au sujet d'un PPRI (inondation) dans un arrêt en date du 19 septembre 2019 (Cass, 3ème civ, 19 septembre 2019, n°18-16.700).

Dans le cadre de cette affaire, la Cour de cassation avait en effet indiqué que :

« si, après la promesse de vente, la parcelle (...) est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrits ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état existant »

Il s'agissait alors d'un terrain de camping qui était passé en zone rouge d'un PPR d'inondation approuvé entre la promesse et la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non-respect de cette obligation légale d'information, et donc de défaut d'état des risques ou d'absence d'actualisation, l'acquéreur peut alors demander la résolution de la vente ou une diminution du prix.

Il s'agit là d'un régime de sanction qui découle de la loi, raison pour laquelle la jurisprudence n'exige pas de l'acquéreur d'avoir à justifier d'un autre préjudice que celui découlant du non-respect de l'obligation d'information prévue par les articles L 125-5 du code de l'environnement et L 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 19 septembre 2019 ([Cass. 3ème civ. 19 septembre 2019, n°18-16.700](#)), la résolution de la vente a été prononcée pour défaut d'information sur un PPRNP approuvé entre la promesse et l'acte de vente, la Cour de cassation ayant relevé que le dossier de diagnostic n'avait pas été complété par un état des risques actualisé, malgré la publication de l'arrêté préfectoral.

S'agissant de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 19 février 2026 ([Cass. 3ème civ. 19 février 2026, n°24-10.524](#)), la Cour de cassation reproche à la cour d'appel de ne pas avoir tiré les conséquences de l'absence de mention de l'arrêté d'approbation dans l'état annexé, alors que l'acte authentique de vente était postérieur à l'approbation.

Il reste que cette obligation spécifique d'information ne porte que sur les contraintes et les servitudes qui sont visés dans le plan approuvé.

Distinctement donc, il n'est pas démenti par la jurisprudence que le vendeur reste, en tout état de cause, tenu sur le fondement du droit commun au titre de son obligation d'information précontractuelle, s'agissant d'une information déterminante dès lors que la constructibilité future du terrain peut être remise en cause.

S'agissant de l'obligation d'information précontractuelle, il sera rappelé que le vendeur est tenu d'informer son cocontractant d'une information dont il a connaissance et qui peut être déterminante pour son consentement, ce qui est nécessairement le cas du risque d'inconstructibilité d'un terrain vendu comme étant constructible ([Cour d'appel de Versailles, 26 janvier 2023, n°21/00337](#)).

La responsabilité du vendeur peut tout aussi bien être recherchée sur le fondement d'un manquement à son obligation de délivrance conforme, dès lors qu'en toute circonstance le bien vendu doit présenter les qualités en considération desquelles l'acte a été conclu ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 16 décembre 2025, n°21/09630](#)).

Le manquement à l'obligation de délivrance conforme du vendeur ne sera pas établi lorsqu'il sera établi que l'acquéreur était informé du risque d'inconstructibilité, que les informations suffisantes figuraient dans le certificat d'urbanisme et qu'aucun engagement n'a été souscrit dans l'acte s'agissant de la possibilité de procéder à une extension.

Enfin, le vendeur peut toujours être recherché sur le fondement de la garantie légale des vices cachés dont la mise en œuvre dépend alors le plus souvent du degré d'anticipation du caractère inconstructible découlant du PPRN prescrit ([Cour d'appel de Versailles, 28 février 2013, n°11/08163](#) ; Cour d'appel de Poitiers, 29 octobre 2019, n°17/03622 ; [Cour d'appel de Poitiers, 24 mars 2017, n°15/05072](#) ; [Cour d'appel de Versailles, 26 janvier 2023, n°21/00337](#)).

C'est ainsi que dans l'arrêt en date du 28 février 2013, la cour d'appel de Versailles a prononcé la résolution de la vente pour vice caché, au motif que l'inconstructibilité existait en germe au moment de la vente, dès lors que la prescription du PPRN faisait courir un risque important d'inconstructibilité à bref délai d'un terrain vendu comme étant à bâtir.

Dans les faits, un arrêté préfectoral prescrivant le PPRN avait déjà été pris et le refus ultérieur de permis de construire avait été prononcé sur le fondement du plan prescrit, de sorte que le risque d'inconstructibilité, qui n'avait pas été appréhendé par les acquéreurs, constituait un défaut rendant la chose impropre à l'usage qui avait été convenu.

A l'inverse, dans l'arrêt en date du 29 octobre 2019, la cour d'appel de Poitiers a rejeté la demande de résolution judiciaire, dès lors qu'au jour de la vente aucun plan de prévention n'était applicable et que l'inconstructibilité du terrain n'était pas alors établie, puisqu'elle découlait en réalité de décisions administratives et d'une prescription du PPRN qui étaient postérieures au transfert de propriété.

■ Procédure

Valeur probante d'un rapport d'expertise amiable, la Cour de Cassation précise son analyse

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 8 janvier 2026, n°23-22.803, Publié au bulletin

Par l'arrêt rendu le 8 janvier 2026, la Cour de cassation continue d'affiner sa jurisprudence sur la valeur probante d'un rapport d'expertise amiable, cette fois-ci lorsque l'expertise a été diligentée en application du contrat qui a été conclu entre les parties par un expert technique choisi d'un commun accord.

Jusqu'alors, la Cour de cassation s'était prononcée sur le sort qu'il convenait de réserver à un rapport d'expertise amiable établi, contradictoirement ou non, par l'une des parties à un procès et donc par l'expert technique qu'elle avait elle-même sollicité.

Sans exclure la force probante du rapport d'expertise amiable, la Cour de cassation a toutefois 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 corroboré par d'autres éléments de preuve également soumis à la discussion contradictoire des parties ([Cass, chambre 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](#)).

Un rapport d'expertise amiable peut donc toujours constituer une preuve judiciairement admissible, même s'il n'a pas été établi contradictoirement, dès lors qu'il est soumis au débat contradictoire et que ses éléments sont corroborés par d'autres éléments de preuve également soumis à la contradiction des parties ([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 du complément de preuve nécessaire, la Cour de cassation fait habituellement montre d'une certaine souplesse, en admettant qu'il 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 ([Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n°23-15.877](#) et [Cass, 3ème civ, 30 janvier 2025, n°23-15.414](#)).

Il est donc ainsi confirmé que le complément de preuve, dont il doit être justifié, peut 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](#)).

A cet égard, nous avons déjà indiqué qu'à défaut d'être en mesure de produire matériellement le rapport d'expertise amiable complémentaire, il suffisait que les pièces communiquées contradictoirement établissent de façon suffisamment certaine son existence et le fait que ses conclusions sont convergentes pour justifier du complément de preuve exigé par la jurisprudence ([Cass, 1ère civ, 14 juin 2023, n° 21-24.996](#) : « 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. »).

A l'origine de l'arrêt rendu le 8 janvier 2026, des maîtres de l'ouvrage avaient résilié le contrat de maîtrise d'œuvre en cours de chantier qu'ils avaient conclu pour la reconstruction de deux logements, avant de procéder à leur vente alors que les ouvrages n'étaient pas encore réceptionnés.

Ils avaient ensuite assigné le maître d'œuvre en réparation de leurs préjudices découlant des inexécutions fautives qui lui étaient reprochées, tant au titre de leur préjudice financier, du fait de la réduction consentie sur le prix de vente, que de leur préjudice de jouissance.

Au soutien de son jugement de condamnation du maître d'œuvre, la cour d'appel de Besançon, par un arrêt rendu le 12 septembre 2023 ([Cour d'appel de Besançon, 1ère chambre, 12 septembre 2023, n°22/00578](#)), s'était exclusivement fondé sur un rapport d'expertise amiable qui avait été établi en exécution d'une clause du contrat de maîtrise d'œuvre, prévoyant la réalisation obligatoire d'une expertise amiable préalablement à tout contentieux.

Au soutien de son pourvoi, le maître d'œuvre soutenait que cette circonstance ne dispensait pas les maîtres de l'ouvrage de produire des éléments de preuve complémentaires, dès lors que le juge ne pouvait exclusivement fonder sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d'une partie.

Le pourvoi est rejeté et l'arrêt publié, en ce sens que :

« Ayant constaté que l'expertise litigieuse avait été diligentée en application d'une clause contractuelle obligeant les parties à recourir à un expert choisi d'un commun accord, la cour d'appel en a exactement déduit, sans violer le principe de la contradiction ni l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, que le moyen tiré de l'absence de caractère judiciaire ne pouvait être accueilli et a souverainement apprécié la valeur et la portée des constatations et conclusions de celle-ci. »

Pour leur part, pour répondre au moyen tiré de l'absence de valeur probante du rapport d'expertise amiable produit par les maîtres de l'ouvrage, les juges d'appel avaient indiqué l'écarter compte tenu des circonstances dans lesquelles elle était intervenue.

En effet, alors que les maîtres de l'ouvrage avaient initialement obtenu en référé la désignation d'un expert judiciaire, le maître d'œuvre avait obtenu en appel l'infirmité de l'ordonnance de référé, au motif qu'une clause contractuelle obligeait les parties à recourir à un expert choisi d'un commun accord, ce qui fut donc fait en définitive, s'agissant d'une fin de non-recevoir.

Il était donc des plus audacieux de la part du maître d'œuvre de contester, en cause d'appel puis en cassation, le caractère probatoire du rapport d'expertise amiable.

L'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation tient sa cohérence dans le fait que la légitimité du rédacteur du rapport d'expertise amiable ne pouvait être utilement remise en cause, dès lors qu'il avait été désigné d'un commun accord entre les parties, ce qui est en l'espèce essentiel.

Pour le reste, en se référant à la souveraine appréciation des juges du fond, la Cour de cassation prend soin de rappeler, qu'en tout état de cause, les conclusions du rapport d'expertise amiable peuvent toujours être discutées sur le plan technique, de sorte qu'elles ne sauraient s'imposer à quiconque pour déterminer les responsabilités encourues et les préjudices en découlant.



Résiliation unilatérale du marché à forfait, droit spécial et droit commun

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 25 juin 2026, n°24-18.064, Publié au bulletin

L'article 1794 du code civil dispose que le maître de l'ouvrage peut résilier un marché à forfait, par sa seule volonté, même en cours de chantier, à la condition de procéder à l'indemnisation du constructeur au titre de ses débours, de ses travaux éventuellement réalisés et de son manque à gagner.

Il s'agit d'un mécanisme spécial qui est propre au marché à forfait et qui permet une rupture discrétionnaire, indépendamment de toute faute du constructeur (Cour d'appel de Grenoble, 19 janvier 2021, 2ème chambre, n°16/03345 ; Cour d'appel de Pau, 16 septembre 2015, n°14/00595).

Le caractère forfaitaire du marché est donc une condition d'application du régime prévu par l'article 1794 du code civil, ce que la Cour de cassation a rappelé dans un arrêt en date du 26 juin 2025 (Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, n°23-23.942) en censurant une cour d'appel pour avoir condamné le maître de l'ouvrage au paiement d'une indemnité au titre du manque à gagner, sur le fondement de l'article 1794 du code civil, sans avoir préalablement constaté le caractère forfaitaire du marché (voir également, Cour d'appel de Chambéry, 7 décembre 2021, 1ère chambre civile, n°19/02071).

A toutes fins, il sera rappelé que le régime spécial prévu par l'article 1794 du code civil n'étant pas d'ordre public, les parties au contrat peuvent convenir d'en aménager les modalités de mise en œuvre, notamment en imposant l'envoi d'une mise en demeure préalable (Cour d'appel de Riom, 23 février 2021, 1ère chambre civile, n°18/01354).

Distinctement de l'article 1794 du code civil, qui est réservé au marché à forfait, le régime de droit commun prévoit la possibilité de procéder à la résiliation du marché pour inexécution grave du constructeur, quel que soit la nature du contrat.

Avant la réforme du droit des contrats par l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, l'article 1184 du code civil disposait déjà que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, de sorte que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté peut soit en forcer l'exécution, soit demander la résolution avec des dommages intérêts.

Le maître de l'ouvrage peut donc mettre unilatéralement un terme au marché, à ses risques et périls, à charge pour lui de rapporter ultérieurement la preuve de manquements du constructeur dont la gravité empêche sa poursuite (Cass, 1ère civ, 13 octobre 1998, n°96-21.485, Publié au bulletin ; Cour d'appel d'Angers, 18 mai 2021, chambre A, n°17/02271).

Depuis la réforme du droit des contrats, la faculté de mettre un terme unilatéralement au contrat pour faute est régie par l'article 1226 du code civil qui permet à la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté de provoquer la résolution du contrat en justice, ou en cas d'inexécution suffisamment grave, de notifier au débiteur défaillant la résolution du contrat (Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, n°23-23.942).

Les deux régimes coexistent et la jurisprudence admet que l'exercice initial d'une résiliation du contrat sur le fondement des dispositions de l'article 1794 du code civil n'interdit nullement au maître de l'ouvrage de se prévaloir ultérieurement de manquements du constructeur à ses obligations contractuelles pour solliciter la résolution pour faute de son marché, sur le fondement du droit commun (Cass, 3ème civ, 9 mars 1988, n°86-18.464 ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1er février 1986, n°83-3653 ; Cour d'appel de Poitiers, 22 septembre 2020, 1ère chambre n°18/02155).

C'est tout précisément ce qui a encore été rappelé par la Cour de cassation dans son arrêt en date du 25 juin 2026 (Cass, 3ème civ, 25 juin 2026, n° 24-18.064) :

« Vu les articles 1184, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1794 du code civil ;

4. Selon le premier de ces textes, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement.

5. Il est jugé, en application de ce texte, que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls (1re civ, 13 octobre 1998, pourvoi n° 96-21.485, Bull. 1998, I, n° 300).

6. Aux termes du second, le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

7. Il résulte de la combinaison de ces textes que la faculté de résiliation unilatérale, d'un marché à forfait par le maître de l'ouvrage, prévue à l'article 1794 du code civil, ne prive pas celui-ci de la possibilité de résilier le marché dans les conditions du droit commun.

8. Pour accueillir la demande d'indemnisation de l'entrepreneur, l'arrêt retient que la résiliation par le maître de l'ouvrage d'un marché à forfait s'exerce de manière discrétionnaire sans qu'il ait à alléguer une faute de l'entrepreneur, de sorte qu'il est tenu de dédommager celui-ci du gain manqué et de l'indemniser en cas d'exercice abusif de ce droit, indépendamment du bien-fondé des griefs invoqués à l'encontre de ce dernier.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

La position adoptée par la Cour de cassation n'est donc pas nouvelle, puisqu'elle confirme le principe de coexistence des deux régimes, avec les conséquences qui en découlent sur le plan indemnitaire.

En l'espèce, alors que pour justifier la résiliation du marché à forfait de plomberie le maître de l'ouvrage faisait état de retards et de malfaçons imputables à l'entrepreneur, ainsi que d'un abandon du chantier, la cour d'appel avait néanmoins accueilli sa demande d'indemnisation au titre du gain manqué.

La décision est tout naturellement cassée, dès lors que l'indemnisation prévue par [l'article 1794 du code civil](#) n'est due que si la résiliation est sollicitée sur ce fondement, et non sur le fondement de la faute du constructeur, selon le régime de droit commun.

L'occasion est ainsi donnée à la Cour de cassation de rappeler, par une décision publiée, que la faculté de résiliation unilatérale d'un marché à forfait par le maître de l'ouvrage, prévue par l'article 1794 du code civil, ne le prive pas de la possibilité de résilier le marché dans les conditions du droit commun.

Nullité du contrat de louage d'ouvrage du fait de l'absence de mention des dispositions de l'article 1702 du code civil

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 1ère civ, 8 octobre 2025, n°24-13.232

Dans le cadre d'un démarchage à domicile, les époux X ont conclu le 28 décembre 2016 un contrat portant sur la fourniture et la pose de douze panneaux photovoltaïques pour un montant de 16.000,00 euros TTC et un chauffe-eau thermodynamique de 300 litres pour un montant de 8.500,00 euros TTC, le tout étant financé par un contrat de crédit affecté d'un montant de 24.500,00 euros.

Après la réalisation des travaux et le déblocage des fonds par l'organisme prêteur, les acquéreurs ont fait assigner le vendeur des installations en annulation des contrats de vente et de crédit affecté sur le fondement de [l'article L 111-1-5° du code de la consommation](#), dont il résulte que dans un contrat conclu après un démarchage à domicile, le professionnel doit porter à la connaissance du consommateur les informations relatives aux garanties légales.

Il a été fait droit à leurs demandes par un arrêt de la cour d'appel de Douai en date du 7 janvier 2021, le vendeur professionnel ayant alors été condamné à procéder à la dépose du matériel installé et à la remise en état de la toiture de l'immeuble.

La décision a été cassée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 11 janvier 2023 ([Cass, 1ère civ, 11 janvier 2023, n°21-14.032, Publié au bulletin](#)), au motif qu'il avait été reproché au vendeur professionnel, en mentionnant un prix global sur le bon de commande, de n'avoir pas distingué le prix de vente, le coût de la main d'œuvre, le coût des démarches administratives et le coût du raccordement de l'installation au réseau électrique, ajoutant ainsi aux dispositions de [l'article L 111-1-2° du code de la consommation](#) qui ne le prévoit pas.

Ayant été de nouveau saisie sur renvoi de cassation, par un arrêt en date du 7 décembre 2023, la cour d'appel de Douai a cette fois-ci débouté les acquéreurs de leurs demandes tendant à voir prononcer la nullité du contrat de vente et constater la nullité du contrat de crédit affecté sur le fondement des dispositions de [l'article L 111-1 du code de la consommation](#), au motif que ([Cour d'appel de Douai, chambre 1, section 1, 7 décembre 2023, n°23/00554](#)) :

« 1.6. De plus, en application du 5° de cet article et de l'article [R 111-1 c\) du code de la consommation](#), les informations relatives aux garanties légales de conformité et des vices rédhibitoires sont mentionnées à l'article 12 des conditions générales du contrat, étant précisé que ces textes n'exigent pas que soient reproduites les dispositions relatives à la garantie décennale du constructeur prévue à [l'article 1792 du code civil](#). »

Statuant sur le pourvoi des acquéreurs, la décision est une nouvelle fois cassée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 8 octobre 2025 ([Cass, 1ère civ, 8 octobre 2025, n°24-13.232](#)), en ces termes :

« Vu les articles [L. 242-1](#), [L. 221-9](#), [L. 221-5](#), 1°, du code de la consommation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2021-1734 du 22 décembre 2021, [l'article L. 111-1, 5°](#), du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 et [l'article 1792 du code civil](#) :

4. Il résulte des quatre premiers textes que le professionnel fournit au consommateur un exemplaire du contrat conclu hors établissement comprenant, à peine de nullité, s'il y a lieu, les informations relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles.

5. Selon le dernier texte, 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.

6. Il en résulte que lorsque l'installation est, au sens de ce texte, un ouvrage, le professionnel, tenu dans ce cas d'une garantie légale, doit en faire état sur le bon de commande.

7. Pour rejeter la demande d'annulation du contrat de vente conclu le 28 décembre 2016, l'arrêt retient que le vendeur n'est pas tenu de reproduire sur le bon de commande les dispositions relatives à la garantie prévue à [l'article 1792 du code civil](#).

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Cette décision, en ce qu'elle aborde tout à la fois des principes propres au droit de la consommation et au droit de l'assurance construction, est extrêmement riche d'enseignements à plus d'un titre.

1. Par un arrêt en date du 11 mai 2023 ([Cass, 3ème civ, 11 mai 2023, n° 22-14.749](#)), la Cour de cassation a jugé que l'absence de souscription d'une assurance obligatoire de responsabilité décennale par l'entrepreneur est constitutive d'un préjudice certain pour le maître de l'ouvrage, qui se trouve ainsi privé, dès l'ouverture du chantier, de la sécurité procurée par l'assurance en prévision des sinistres.

Dès lors, il n'était pas illégitime de penser que l'information portant sur la souscription d'une assurance RC décennale par le professionnel, soit considérée comme un élément déterminant pour le consommateur, de sorte qu'il puisse disposer des informations nécessaires sur les garanties attachées à la prestation vendue, avant de contracter.

A cet égard, [l'article L 121-23 du code de la consommation](#) dispose que le professionnel doit fournir au consommateur un exemplaire du contrat de vente ou de prestation de services qui est conclu hors établissement, qui doit alors comprendre, à peine de nullité, par renvoi à [l'article L 111-1-5°](#), les informations relatives aux garanties légales, ainsi qu'à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties.

Très clairement, les articles [L 121-23](#) et [L 111-1-5° du code de la consommation](#) posent le principe d'une obligation précontractuelle d'information.

A cet égard, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'obligation précontractuelle d'information peut tout à la fois relever du droit commun des contrats ([1112-1 du code civil](#)) ou du droit de la consommation ([L 121-23](#) et [L 111-1 du code de la consommation](#)), dont la violation doit être alors sanctionnée par la nullité du contrat ([Cour d'appel d'Amiens, 1ère chambre civile, 3 mai 2022, n° 20-02013](#), s'agissant de la vente d'un kit photovoltaïque).

En cela, la sanction qui est attachée au non-respect des dispositions des [articles L 121-23](#) et [L 111-1 du code de la consommation](#), qui est propre aux contrats conclus hors établissement, se distingue de la sanction habituellement retenue en cas d'inexécution de l'obligation précontractuelle d'information, non pas considérée de façon systématique comme une cause de nullité mais seulement comme une perte de chance de ne pas contracter, sauf à justifier de la réunion des conditions posées par l'article 1130 du code civil ([Cour d'appel de Lyon, 1ère chambre civile b, 9 novembre 2021, n° 19/01114](#)).

S'agissant du rappel, dans le contrat conclu à l'issue d'un démarchage à domicile, des dispositions de l'article 1792 du code civil, la jurisprudence ne l'avait jamais jusqu'alors exigé, qui plus est à peine de nullité ([Cour d'appel de Dijon, 1ère chambre civile, 28 juin 2022, n° 20/00960](#) ; [Cour d'appel de Toulouse, 1ère chambre section 1, 8 juillet 2019, n° 17/00565](#), s'agissant de la fourniture et la pose de panneaux photovoltaïques ; [Cour d'appel de Nîmes, 1ère chambre, 27 mai 2021, n° 19/03949](#)).

Il est vrai que [les articles 1792 et suivants du code civil](#) n'imposent pas que la mention de ses dispositions soit portée dans le bon de commande ou le marché de travaux, l'article 1792-5 du code civil disposant simplement que toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure, soit de limiter la responsabilité décennale, doit être réputée non écrite.

La sanction n'affecte donc que la clause d'exclusion ou de limitation de responsabilité et n'affecte pas la validité du contrat dans son ensemble.

S'agissant du régime spécifique relatif au contrat de construction de maison individuelle, si [l'article L 231-1 du code de la construction](#) et de l'habitation impose la conclusion d'un contrat conforme à [l'article L 231-2](#), qui énumère de façon exhaustive les mentions obligatoires qui doivent figurer dans le contrat à peine de nullité, il n'est pas exigé la mention expresse de l'article 1792 du code civil ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 4 décembre 2018, n° 17-01285](#)).

Par son arrêt en date du 8 octobre 2025, la Cour de cassation considère donc clairement, au visa de [l'article L 111-1-5° du code de la consommation](#), que la mention expresse des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), sur le bon de commande établi hors établissement, relève des caractéristiques essentielles de la prestation de services qui doivent être communiquées au consommateur :

« Pour rejeter la demande d'annulation du contrat de vente conclu le 28 décembre 2016, l'arrêt retient que le vendeur n'est pas tenu de reproduire sur le bon de commande les dispositions relatives à la garantie prévue à l'article 1792 du code civil.

« En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

2. Il reste que cette obligation d'information, spécifique à [l'article L 111-1-5° du code de la consommation](#), dont la violation est sanctionnée par la nullité du contrat, est conditionnée à l'existence d'un bon de commande, devis ou marché, conclu hors établissement et portant sur la réalisation d'une prestation de services qualifiable d'ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), alors que [l'article L 221-5 du code de la consommation](#) vise plus amplement la conclusion des contrats de vente et de fourniture de services.

Il suffit donc que l'objet du contrat porte sur la réalisation d'un ouvrage, au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), pour que l'obligation d'information, prévue par [les articles L 221-5 et L 111-1-5° du code de la consommation](#), portant sur la souscription par le professionnel d'une assurance RC décennale, soit applicable, avec toutes les conséquences de droit qui en découlent :

« Il en résulte que lorsque l'installation est, au sens de ce texte, un ouvrage, le professionnel, tenu dans ce cas d'une garantie légale, doit en faire état sur le bon de commande. »

En l'espèce, il est tout précisément reproché aux juges d'appel de ne pas avoir recherché si les travaux, dont la réalisation était décrite dans le bon de commande, avait pour objet la réalisation d'un ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), et d'avoir considéré, de façon générale, que [les articles L 111-1 et R 111-1 du code de la consommation](#) n'exigent pas que soient reprises les dispositions relatives à la garantie décennale du constructeur prévue à l'article 1792 du code civil.

La prudence commande donc de reproduire de façon systématique sur les bons de commande, devis, factures et marchés de travaux conclus hors établissement, les dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), afin de s'épargner les désagréments découlant d'une requalification rétroactive de l'objet du contrat.

En effet, la distinction entre un contrat de vente et un contrat de louage d'ouvrage procède parfois d'une analyse subtile, avec une jurisprudence casuistique qu'il est souvent difficile d'anticiper avec certitude, ce d'autant plus que la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que le bon de commande n'a pas lieu, à peine de nullité, de distinguer le prix du matériel et celui de la main d'œuvre, mais peut parfaitement ne mentionner qu'un prix global ([Cass. 1ère civ, 8 novembre 2023, n° 22-15.198](#), décision qui constitue la 1ère cassation de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté du 8 octobre 2025).

Très longtemps, en présence d'une double obligation de fourniture et de pose de matériaux, la jurisprudence a considéré qu'il convenait de retenir une qualification unique, en faisant prévaloir l'aspect vente sur l'aspect louage d'ouvrage, dès lors que les matériaux avaient vocation à devenir immeuble par destination.

Cette analyse, qui n'était pas à l'abri de critiques, a été reconsidérée par la Cour de cassation, qui s'attache désormais à analyser l'objet principal du contrat.

Le contrat doit donc être qualifié de louage d'ouvrage, et non de vente, lorsque son objet principal consiste dans la pose de matériaux répondant à un besoin spécifique et que la livraison n'en est que l'accessoire ([Cass. 3ème civ, 28 octobre 1987, n° 86-13.836](#) ; [Cass. 3ème civ, 17 décembre 2014, n° 13-17.485](#)).

A l'inverse, si le contrat intègre une prestation de pose accessoire, dont le coût est très inférieur à la valeur de la fourniture, et que l'objet du contrat porte sur la mise en œuvre d'un bien standard, le contrat doit être qualifié de vente.

Mais encore, lorsque la qualification de contrat de louage d'ouvrage est établie, la notion même d'ouvrage, au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil, peut se révéler délicate à définir ([Cass, 3ème civ, 22 janvier 2026, n°24-12.809](#) ; [Cass, 3ème civ, 20 avril 2017, n°16-13.259](#) ; [Cass, 3ème civ, 22 janvier 2016, n°24-12.809](#) ; [Cass, 3ème civ, 25 septembre 2025, n°23-18.563, Publié au bulletin](#)).

3. Toujours est-il que la protection particulièrement rigoureuse dont bénéficie le consommateur qui contracte dans le cadre d'un démarchage, et qui peut ainsi solliciter la nullité du contrat quand bien même les travaux auraient-ils été réalisés, ne profite pas de façon étendue à tous les maîtres de l'ouvrage, ce qui peut être regretté.

On rappellera en effet que l'obligation de fourniture de l'attestation d'assurance RC décennale avec les devis et les factures des professionnels soumis à l'obligation d'assurance, prévue par [l'article L 243-2 du code des assurances](#), n'est assortie d'aucune sanction spécifique.

La jurisprudence reconnaît simplement la possibilité, pour le maître de l'ouvrage et après mise en demeure restée infructueuse, de prononcer la résiliation du marché de travaux aux torts exclusifs de l'entreprise qui ne justifie pas d'une attestation d'assurance RC décennale ([Cass, 3ème civ, 30 avril 2025, n°23-21.574](#)).

Par ailleurs, le défaut de souscription de l'assurance RC décennale, constitue une faute personnelle du dirigeant de la personne morale, détachable de ses fonctions sociales, permettant ainsi au maître de l'ouvrage de solliciter sa responsabilité personnelle, sur ses biens propres, afin d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices ([Cass, 3ème civ, 7 juin 2018, n°16-27.680, Publié au bulletin](#)).

Il reste qu'en l'état, sauf la conclusion d'un contrat de louage d'ouvrage hors établissement, il n'est pas reconnu la possibilité, pour le maître de l'ouvrage, de solliciter la nullité du contrat, sauf à justifier d'un vice du consentement portant sur un élément substantiel et découlant d'un manquement du constructeur à son obligation précontractuelle d'information, en application des [articles 1130](#) et [1112-1 du code civil](#).

Le maître de l'ouvrage se devra alors de justifier que le défaut d'information du constructeur sur la souscription d'une assurance RC décennale, en présence de la réalisation d'un ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), porte sur une information dont l'importance était déterminante pour son contentement, ce que l'esprit de [l'article L 243-2 du code des assurances](#) et de l'arrêt du 8 octobre 2025 pourrait permettre d'établir.

Résiliation unilatérale du marché de travaux et iuste motif

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Sous le régime de l'ancien article 1184 du code civil, la résiliation du contrat était subordonnée à la saisine préalable du juge, devant qui il devait être justifié de l'existence d'un manquement contractuel de l'entrepreneur d'une certaine gravité.

La jurisprudence a confirmé alors la possibilité de rompre unilatéralement un marché de travaux à l'initiative du maître de l'ouvrage, en assumant le risque qu'il soit ultérieurement considéré que la faute n'était pas d'une gravité suffisante, pouvant alors ouvrir droit à des dommages et intérêts pour rupture abusive.

C'est ainsi que dans un arrêt de référence en date du 13 octobre 1998 ([Cass. 1ère civ. 13 octobre 1998, n° 96-21.485](#)), la Cour de cassation a très clairement indiqué que :

« Mais attendu que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. »

Le principe a été depuis lors codifié aux [articles 1224](#) et [1226 du code civil](#).

L'article 1224 du code civil dispose en effet que : « La résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. »

L'article 1226 du code civil dispose pour sa part que : « Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable. La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat. »

Le caractère légitime du motif invoqué par le maître de l'ouvrage pour résilier un marché de travaux procède d'une appréciation souveraine des juges du fond, notamment au regard de l'importance des désordres ou du manquement imputé au constructeur.

Par un arrêt en date du 30 avril 2025 ([Cass. 3ème civ. 30 avril 2025, n° 23-22.091](#)), la Cour de cassation a ainsi confirmé l'existence d'un juste motif à la résiliation d'un marché de travaux, dès lors que :

« La cour d'appel, qui a constaté que les désordres affectant le mur brise-vue affectaient sa solidité et le rendaient impropre à sa destination, a souverainement retenu, sans être tenu de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que ces désordres étaient suffisamment graves pour justifier la résolution du contrat. »

En définitive, le juge opère une vérification du caractère proportionné de la résolution du marché de travaux au regard de la gravité du manquement qui est imputé au constructeur.

Une illustration en est parfaitement donnée par un arrêt de la cour d'appel de Rennes en date du 8 novembre 2018 ([Cour d'appel de Rennes, 4ème chambre, 8 novembre 2018, n° 15/08727](#)), dans le cadre d'une affaire où la résolution du marché de travaux en cours de chantier, du fait de l'existence de désordres affectant une toiture zinc, outre diverses non-conformités, était contestée au motif de son caractère disproportionné par rapport à la gravité des manquements dénoncés.

La notion de malfaçon n'est bien évidemment pas le seul critère retenu, puisque la résiliation du marché de travaux peut toujours être notifiée en cas de retard anormal dans le cadre de l'exécution des travaux ([Cass. 3ème civ. 29 septembre 2016, n° 15-18.238](#)).

Mais encore, l'analyse de la jurisprudence met en évidence le caractère déterminant du refus exprimé par le maître de l'ouvrage de laisser intervenir le constructeur pour reprendre les désordres qui lui sont imputés, sur le fondement de la perte de confiance.

C'est ainsi que, par un arrêt en date du 14 janvier 2021, la cour d'appel de Rennes a pu indiquer que ([Cour d'appel de Rennes, 4ème chambre, 14 janvier 2021, n° 18/05869](#)) :

« C'est à bon droit que le tribunal a dit que les défauts de pose à l'origine des infiltrations et le non-respect des stipulations contractuelles étaient suffisamment graves pour justifier la résolution du contrat, peu important qu'ils soient réparables en remplaçant les quatre fenêtres. »

« Les maîtres de l'ouvrage refusant la proposition de l'appelante en arguant d'une perte de confiance, le jugement est confirmé sur la résolution du contrat en ce qu'il porte sur les menuiseries et ses conséquences. »

Il est vrai que si [l'article 1221 du code civil](#) autorise que la réparation en nature soit imposée au constructeur, sous réserve que l'exécution ne soit pas impossible ou qu'il n'existe pas une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier, elle ne peut néanmoins être imposée au maître de l'ouvrage, même avant réception, qui peut parfaitement préférer la résiliation du marché de travaux pour faire le choix d'une autre entreprise.

Le principe a été très clairement posé par un arrêt de la Cour de cassation en date du 28 septembre 2005 ([Cass, 3ème civ, 28 septembre 2005, n° 04-14.586, Publié au bulletin](#)) :

« En application de [l'article 1792 du code civil](#), l'entrepreneur, responsable de désordres de construction, ne peut imposer à la victime la réparation en nature du préjudice subi par celle-ci. Dès lors, le juge du fond ne peut condamner un constructeur responsable de désordres à procéder à leur reprise en nature, lorsque le maître de l'ouvrage s'y oppose. »

Cette position a été tout confirmée par un arrêt de la Cour de cassation en date du 16 janvier 2025 ([Cass, 3ème civ, 16 janvier 2025, n° 23-17.265, Publié au bulletin](#)).

Si en définitive, la résiliation du marché de travaux n'est pas jugée légitime, le constructeur ne peut alors prétendre qu'à des dommages et intérêts compensant le préjudice causé par la résiliation fautive, mais qui jamais ne pourra correspondre à la totalité du prix de son marché ([Cass, 3ème civ, 11 septembre 2025, n° 23-21.882, Publié au bulletin](#)) :

« Le préjudice résultant de la résiliation anticipée d'un contrat, lorsque celle-ci emporte la disparition d'une éventualité favorable à laquelle était subordonnée la perception par le co-contractant d'un honoraire de résultat, s'analyse en une perte de chance qui, mesurée à la chance perdue, ne peut être égale à l'avantage qui aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée. »

En définitive, la détermination du préjudice en cas de résiliation anticipée d'un contrat de construction s'inscrit dans le cadre général du droit des contrats et du louage d'ouvrage ([1231-5](#) et [1226 du code civil](#)).

Par exception, on retiendra le caractère particulier du marché à forfait, dont le régime est soumis aux dispositions de [l'article 1794 du code civil](#), dont il résulte que :

« Le maître de l'ouvrage peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise. »

Le fait est que l'article 1794 du code civil donne la possibilité au maître de l'ouvrage de procéder, de façon discrétionnaire, à la résiliation du marché de travaux sans avoir à justifier d'un quelconque manquement de l'entreprise à l'une quelconque de ses obligations contractuelles.

Il en résulte donc que le maître de l'ouvrage, ayant résilié le marché de travaux, ne peut être condamné à indemniser l'entreprise de l'intégralité du gain qu'elle aurait retiré de son exécution, que s'il est établi que le contrat était un marché à forfait ([Cass, 3ème civ, 26 juin 2025, n° 23-23.942](#)).

En tout état de cause, il s'entend que l'indemnisation du gain manqué réparable ne peut pas être indemnisé à hauteur du solde du chantier au jour de la résiliation unilatérale, mais uniquement à hauteur du profit manqué, correspondant à la perte de marge sur les seuls travaux qui n'auront pas pu être réalisés ([Cass, 3ème civ, 14 mars 2012, n° 11-13.264](#)).

La prescription de l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 16 avril 2026, n°24-22.365, Publié au bulletin

Par un arrêt publié en date du 16 avril 2026, la Cour de cassation a confirmé que l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière, lorsqu'elle tend à faire corriger une erreur affectant les droits et obligations des parties, constitue une action personnelle ou mobilière soumise à la prescription quinquennale de [l'article 2224 du code civil](#).

Le délai court alors à compter du jour où l'erreur était connue ou objectivement décelable.

En l'espèce, les vendeurs de plusieurs parcelles de terrain avaient engagé une procédure à l'encontre des acquéreurs, en rectification de l'acte notarié de vente et publication au bureau des hypothèques du jugement, en invoquant une erreur portant sur leur désignation par rapport à celles figurant dans le compromis de vente.

Il leur était en effet apparu que des parcelles avaient été incluses par erreur dans l'acte authentique de vente.

Les défendeurs à l'instance avaient alors saisi le juge de la mise en état d'un incident de fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action.

Par un arrêt en date du 3 octobre 2024, la cour d'appel d'Aix-en-Provence avait déclaré l'action prescrite, dès lors que les vendeurs étaient en mesure de connaître précisément l'étendue de leurs obligations dès la date de la signature de l'acte notarié et donc la discordance dans la désignation des biens vendus entre le compromis de vente et l'acte réitératif ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 4a, 3 octobre 2024, n° 23/15484](#)).

Au soutien du pourvoi, il était d'abord soutenu par les vendeurs que, dans la mesure où l'action tendait à la protection de leur droit de propriété sur les parcelles qui avaient été erronément incluses dans l'acte notarié de vente, et partant à la revendication de ces parcelles comme étant demeurées leur propriété, il s'inférait qu'il ne pouvait pas s'agir d'une action ayant un caractère réel et personnel relevant de la prescription quinquennale de [l'article 2224 du code civil](#), mais d'une action à caractère réel et non personnel relevant de [l'article 2227 du code civil](#) et donc étant, en tant que telle, imprescriptible.

A défaut, il était également soutenu par les vendeurs que le délai de prescription de 5 ans ne pouvait courir qu'à compter de la date de réception de l'expédition de l'acte notarié et non à compter de la date de signature.

Le pourvoi est rejeté au motif que :

5. En premier lieu, l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière présente le caractère d'une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à [l'article 2224](#) du même code, quand bien même elle aurait pour effet de résoudre la question de l'existence d'un droit réel sur la partie du bien concernée par l'erreur de désignation.

6. En second lieu, la cour d'appel, qui a relevé que Mmes F étaient présentes lors de la signature de l'acte notarié de vente, lequel ne comportait aucune ambiguïté sur la désignation des parcelles vendues et leur consistance respective, précisément énoncée, a souverainement retenu, procédant à la recherche prétendument omise, qu'elles avaient pu connaître, dès la signature de l'acte, les faits leur permettant d'agir, peu important la date à laquelle elles en avaient reçu une copie, et en a exactement déduit que cette action, engagée plus de cinq ans après le 11 octobre 2013, était prescrite. »

1. La qualification de l'action en rectification comme action personnelle soumise à la prescription quinquennale :

La décision rendue par la Cour de cassation le 16 avril 2026 n'est pas véritablement une surprise, puisque la jurisprudence la plus dominante tendait à soumettre l'action en rectification d'un acte notarié à la prescription de droit commun des actions personnelles ou mobilières de [l'article 2224 du code civil](#), qui dispose qu'elles se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Par un arrêt en date du 5 avril 2022, la cour d'appel de Poitiers avait déclaré prescrite l'action d'une banque tendant à la rectification d'un acte authentique de prêt, au motif tout précisément qu'elle devait être qualifiée d'action personnelle ou mobilière au sens des dispositions de [l'article 2224 du code civil](#) et comme telle soumise au délai quinquennal de prescription de [l'article 2224 du code civil](#) ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 5 avril 2022, n° 20/01330](#)).

La cour d'appel de Besançon a également adopté la même solution dans une affaire où la venderesse demandait la rectification d'un acte de vente immobilière en raison d'une erreur sur la consistance des biens cédés ([Cour d'appel de Besançon, 1ère chambre, 28 mars 2017, n° 16/00511](#)).

Le fait est que pour déterminer le délai de prescription applicable à une action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière, la Cour de cassation n'entend donc pas procéder à une distinction selon que l'action tend à corriger ce qui pourrait être considéré comme étant une erreur matérielle affectant des droits personnels, ou qu'elle tend à remettre en cause des droits réels immobiliers.

De la même façon, contrairement à ce qui a pu être déjà jugé par différentes cours d'appel, la Cour de cassation n'entend pas considérer qu'il s'agirait en réalité d'une action en revendication de propriété, par nature imprescriptible, afin de soustraire l'action en rectification de la prescription quinquennale.

Par un arrêt en date du 10 mars 2022, la cour d'appel de Montpellier avait ainsi considéré, au sujet d'une contestation portant sur un état descriptif de division en copropriété, que : « Toute contestation afférente à l'état descriptif de division relève d'une action en revendication du droit de propriété » et que « une telle action est imprescriptible » ([Cour d'appel de Montpellier, 3ème chambre civile, 10 mars 2022, n° 16/04229](#)).

Dans le cadre de l'affaire qui nous occupe, le pourvoi tendait ainsi à soutenir que le recours devait s'analyser en une « action personnelle et pas réelle, soumise à la prescription quinquennale, cependant que cette action tendait à la protection du droit de propriété des exposantes sur les parcelles qui avaient été erronément incluses dans l'acte notarié de vente, et partant à la revendication de ces parcelles, comme étant demeurées leur propriété, ce dont il s'inférait qu'elle était soumise aux dispositions de [l'article 2227 du code civil](#). »

La réponse apportée sur ce point par l'arrêt du 16 avril 2026 est extrêmement claire, en ce sens que : « l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière présente le caractère d'une action personnelle soumise à la prescription quinquennale prévue à [l'article 2224](#) du même code, quand bien même elle aurait pour effet de résoudre la question de l'existence d'un droit réel sur la partie du bien concernée par l'erreur de désignation. »

2. Le point de départ du délai de prescription constitué par la connaissance effective de l'erreur :

L'arrêt qui a été rendu le 16 avril 2026 apporte à ce sujet une réponse nuancée qui procède d'une analyse in concreto de la situation analysée.

La règle posée par [l'article 2224 du code civil](#) est en effet que le délai court à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir.

Appliquée à une action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière, cette règle conduit à fixer le point de départ au jour où l'erreur était objectivement décelable à la lecture de l'acte.

Le plus souvent, la jurisprudence est amenée à considérer qu'il convenait de retenir la date à laquelle les signataires ont reçu du notaire une expédition ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 5 avril 2022, n° 20/01330](#)).

Pour autant, il ne saurait s'agir d'une règle absolue, la Cour de cassation renvoyant à ce sujet à la souveraine appréciation des juges du fond.

C'est ainsi que par un arrêt en date du 28 mars 2017, la cour d'appel de Besançon a pu considérer que le point de départ du délai de prescription devait être fixé au jour de la vente, dans la mesure où la venderesse avait elle-même fait établir, un an auparavant, un document d'arpentage divisant la parcelle litigieuse, de sorte qu'elle était en mesure de déceler la prétendue erreur matérielle dès la date de signature de l'acte ([Cour d'appel de Besançon, 1ère chambre, 28 mars 2017, n° 16/00511](#)).

En revanche, lorsque les discordances dans l'acte ne sont pas immédiatement perceptibles à sa lecture, le point de départ peut être reporté à la date de connaissance effective, ce qui a été retenu dans un arrêt de la cour d'appel de Poitiers en date du 16 décembre 2025, dans une affaire de responsabilité notariale avec une demande subsidiaire de rectification.

Il a lors été considéré que l'existence de ratures non approuvées sur l'acte rendait difficilement lisible la désignation d'un lot, ce qui excluait que les parties aient eu, le jour de sa signature de l'acte, la connaissance des éléments fondant l'action, raison pour laquelle le point de départ du délai de prescription devait être fixé à la date à laquelle les explications du géomètre expert avaient été reçues, permettant alors de comprendre l'erreur qui avait été commise ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 16 décembre 2025, n° 25/00344](#)).

En l'espèce, dans l'arrêt du 16 avril 2026, la Cour de cassation approuve les juges d'appel d'avoir considéré que, dès lors que l'acte notarié ne comportait aucune ambiguïté sur la désignation des parcelles vendues et que les venderesses étaient physiquement présentes au rendez-vous de signature, il convenait de considérer « qu'elles avaient pu connaître, dès la signature de l'acte, les faits leur permettant d'agir, peu important la date à laquelle elles en avaient reçu une copie, et en a exactement déduit que cette action, engagée plus de cinq ans après le 11 octobre 2013, était prescrite. »

La prescription de l'action en paiement du solde du marché de travaux

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 12 mars 2026, n°24-15.663](#)

L'article L 218-2 du code de la consommation dispose que l'action en paiement des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans.

Pour sa part, l'article L 110-4 du code de commerce dispose que l'action en paiement des biens ou des services fournis à des professionnels se prescrit par cinq ans.

Sur ce, l'article 2224 du code civil dispose que le délai de prescription court à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

A cet égard, la jurisprudence a très longtemps considéré que le point de départ de la prescription de l'action en paiement des travaux était constitué par la date d'établissement de la facture de l'entrepreneur ([Cass, 1ère civ, 3 juin 2015, n° 14-10.908, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 février 2019, n° 17-31.466](#)).

La Cour de cassation a toutefois reconsidéré sa position par un arrêt en date du 26 février 2020 ([Cass, com, 26 février 2020, n° 18-25.036, Publié au bulletin](#)), en retenant comme point de départ du délai de prescription de l'action en paiement à l'encontre d'un maître de l'ouvrage professionnel, sur le fondement des dispositions de l'article L 110-4 du code de commerce, la date de l'achèvement des travaux.

Par un arrêt en date du 1er mars 2023 ([Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n° 21-23.176, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a étendu ce principe à l'action en paiement dirigée à l'encontre d'un consommateur.

Il est ainsi considéré que la connaissance par le créancier des faits lui permettant d'agir est constitué par la date de l'exécution de la prestation, faisant ainsi courir le délai de prescription de deux ans ou de cinq ans, qu'il s'agisse d'une action dirigée à l'encontre d'un consommateur ou d'un maître de l'ouvrage professionnel.

Toutefois, lorsque l'action en paiement consiste à récupérer le montant de la retenue de garantie qui aura été opérée par le maître de l'ouvrage, le délai de prescription de deux ou de cinq ans ne court qu'à compter de la date à laquelle les réserves auront été levées et au plus tard à la date d'expiration du délai d'épreuve de la garantie de parfait achèvement prévue par [l'article 1792-6 du code civil](#), soit un an après le prononcé de la réception des travaux ([Cass. 1ère civ, 19 mai 2021, n° 20-12.520, Publié au bulletin](#)).

Il s'entend que cette dérogation ne peut porter que sur le recouvrement du montant de la seule retenue de garantie, le point de départ de la prescription se confondant en définitive avec l'exigibilité de la créance.

C'est donc dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation le 12 mars 2026 ([Cass. 3ème civ, 12 mars 2026, n° 24-15.663](#)), dont l'intérêt porte que les modalités d'application du revirement de jurisprudence de 2020.

En effet, après avoir rappelé le principe selon lequel une jurisprudence nouvelle, modifiant le point de départ du délai de prescription, est d'application immédiate, la Cour de cassation ne manque pas de préciser que sa mise en application ne peut avoir pour conséquence de priver le justiciable de son droit fondamental d'accéder au juge, qui est garanti par l'article 6§1 de la convention européenne des droits de l'Homme.

De sorte que :

« 15. Cependant, si la jurisprudence nouvelle s'applique de plein droit à tout ce qui a été fait sur la base et sur la foi de la jurisprudence ancienne, il en va différemment lorsque la mise en œuvre du principe d'application immédiate de la jurisprudence nouvelle affecte irrémédiablement la situation des parties ayant agi de bonne foi en se conformant à l'état du droit applicable à la date de leur action. »

Ainsi donc, dès lors qu'il ne peut pas être préjudicié aux droits d'une partie qui n'aura pas été en mesure d'anticiper l'évolution de la jurisprudence sur un sujet déterminé, la Cour de cassation se réserve toujours la possibilité de déroger au principe, en retenant comme point de départ de la prescription la date d'établissement de la facture.

Tel est le cas, lorsque l'action en paiement aura été valablement engagée au regard de la jurisprudence ancienne et qu'elle serait devenue prescrite, en cours d'instance, du fait de la mise en œuvre de la jurisprudence nouvelle.

Faute du propriétaire et exclusion de son droit à indemnisation

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 5 mars 2026, n°24-10.225

Une partie du faux plafond d'un local commercial situé au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété s'étant effondrée, des sondages ont été entrepris dans la perspective des travaux de reprise.

A cette occasion, une partie du plancher du lot situé au-dessus du local commercial, appartenant à une succession, s'est effondrée, entraînant le décès de l'ouvrier qui procédait aux investigations techniques.

La succession étant impécunieuse, le syndicat des copropriétaires a entrepris des démarches, afin de pouvoir réaliser pour son compte les travaux de reconstruction du plancher lui incombant.

Le propriétaire du local commercial s'est alors opposé à la prise en charge par la copropriété, pour le compte de la succession défailante, des travaux de réfection du plancher, de sorte qu'il puisse en récupérer la jouissance.

Les ayants droit de la victime ont en définitive assigné au fond notamment le syndicat des copropriétaires, le propriétaire et le locataire commercial occupant le local commercial dont le plafond s'était effondré, afin de solliciter l'indemnisation de leurs préjudices.

Le syndicat des copropriétaires a alors assigné en garantie non seulement son assureur RC, mais également l'administrateur provisoire de la succession, propriétaire du lot dont une partie du plancher s'était effondrée, qui a lui-même assigné en intervention forcée l'assureur de la succession.

Pour sa part, le propriétaire du local commercial a sollicité de l'administrateur provisoire de la succession, de son assureur et du syndicat des copropriétaires l'indemnisation de son préjudice afférent aux pertes de loyers.

Par un arrêt en date du 8 novembre 2023, la cour d'appel de Paris ([Cour d'appel de Paris, 8 novembre 2023, G.2, n°20-02525](#)) a rejeté la demande indemnitaire du propriétaire commercial dirigée à l'encontre de l'administrateur provisoire de la succession et de son assureur, au motif qu'il s'était opposé, voire avait fait obstruction aux différents projets présentés par le syndic visant à résoudre le problème du financement de la reconstruction du plancher pour remédier à la carence du propriétaire à l'origine de son effondrement.

Un pourvoi a été inscrit au motif qu'une éventuelle faute de la victime ne peut exonérer totalement le responsable qu'à la condition qu'elle revête les caractéristiques de la force majeure ou qu'elle constitue la cause exclusive du dommage.

De la sorte, en ayant rejeté son recours indemnitaire sans avoir constaté que la faute qui lui était imputée revêtait les caractéristiques de la force majeure totalement exonératoire de la responsabilité de l'auteur du dommage, ou était à l'origine de manière exclusive de son préjudice, la cour d'appel avait privé sa décision de base légale au regard des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 et le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage.

Par son arrêt en date du 5 mars 2026 (Cass, 3ème civ, 5 mars 2026, n°24-10.225), la Cour de cassation a censuré les juges d'appel, au motif que :

« Vu le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

10. Il résulte de ce principe que la faute de la victime n'est exonératoire que lorsqu'elle présente les caractéristiques de la force majeure ou constitue la cause exclusive du dommage. »

(...)

12. En se déterminant ainsi, sans caractériser une faute de la société Socipar présentant les caractères de la force majeure ou à l'origine exclusive de son dommage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Autrement dit, le fait qu'un copropriétaire refuse ou ralentisse les solutions proposées par le syndicat pour traiter un dommage n'autorise pas, en soi, à le priver de tout droit à indemnisation de son préjudice de jouissance, sauf à démontrer que ce comportement constitue un événement imprévisible et irrésistible pour l'auteur du trouble, soit la cause exclusive du dommage à partir d'une certaine date.

La décision rendue, qui s'inscrit dans une jurisprudence classique, est l'occasion d'en rappeler les principes essentiels.

En matière de responsabilité engagée sur le fondement du trouble anormal du voisinage, la Cour de cassation considère que la faute de la victime n'est exonératoire que si elle présente les caractères de la force majeure ou qu'elle constitue la cause exclusive du dommage.

Il en va de même en matière de responsabilité du fait des choses ([article 1242, alinéa 1er du code civil](#)), la Cour de cassation énonçant alors que « la faute de la victime n'exonère totalement le gardien de sa responsabilité que si elle constitue un cas de force majeure » ([Cass, 3ème civ, 8 février 2018, n° 17-12.456](#)).

Dans cette affaire d'effondrement de falaise, les juges d'appel avaient été sanctionnés par la Cour de cassation, sur le fondement du défaut de base légale, pour avoir retenu la faute de la copropriété victime, du fait d'un défaut de surveillance des travaux, afin d'exonérer totalement le propriétaire du fond, sans avoir vérifié si cette faute répondait aux critères de la force majeure, ou constituait la cause exclusive des désordres.

En matière contractuelle, la définition de la force majeure est précisée à [l'article 1218 du code civil](#) (la force majeure est un événement échappant au contrôle du débiteur, imprévisible lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées).

Là encore, la faute de la victime ne peut être exonératoire de responsabilité que si elle revêt les caractères de la force majeure, ce qui implique qu'elle soit extérieure, imprévisible et irrésistible.

S'agissant de la situation très spécifique du copropriétaire, l'exclusion de son droit à indemnisation du fait de sa faute s'avère extrêmement difficile à caractériser, ne serait-ce qu'au regard du critère d'extériorité.

En effet, les choix décisionnels du copropriétaire relèvent du fonctionnement interne du syndicat des copropriétaires, ce qui implique qu'ils ne sont, en principe, ni extérieurs ni irrésistibles au sens de la force majeure.

Très concrètement, il apparaît en réalité que seuls des événements extérieurs au régime de fonctionnement de la copropriété seraient de nature à caractériser l'existence d'une force majeure exonérant le syndicat ou un copropriétaire de sa responsabilité.

Il reste que lorsque le copropriétaire victime a adopté un comportement fautif qui a contribué à la réalisation de son propre dommage, sans en être la cause exclusive, la jurisprudence retient la possibilité d'un partage de responsabilité, ce qui en l'espèce devra être examiné par les juges du fond qui seront saisis sur renvoi de cassation.

Dans la logique des [articles 1240 et 1242 du code civil](#), la faute du copropriétaire victime ne justifie donc une réduction, voire une exclusion de son droit à indemnisation ; qu'en tant qu'elle participe au processus causal du dommage et sous réserve de la réunion des critères stricts de la force majeure lorsqu'une exonération totale est recherchée ([Cass, 3ème civ, 30 novembre 2023, n° 22-22.738](#) ; [Cass, 3ème civ, 8 février 2018, n° 17-12.456](#)).

ANTARIUS AVOCATS

ANGERS - RENNES



ANTARIUS
AVOCATS

RETROUVEZ TOUTES
LES LETTRES SUR
NOTRE SITE WEB



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats