

ANTARIUS AVOCATS

LA LETTRE

Juillet-Décembre

2024



ANTARIUS
AVOCATS

Angers-Rennes



Scannez

pour accéder à la version
dématérialisée de la lettre.



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats

Table des matières

Vente immobilière

p.6

Manque à son obligation de délivrance conforme celui qui délivre un bien immobilier déclaré comme étant raccordé au réseau d'assainissement, « sans aucune garantie de conformité aux normes en vigueur », alors qu'il ne l'est pas directement

6

Indemnité d'immobilisation, promesse de vente et délai de prescription

8

Promesse de vente, conditions suspensives et obligations du promettant ... la rigueur des principes

10

Vente d'immeuble et réticence dolosive

12

Promesse unilatérale de vente, la rétractation du promettant avant la levée de l'option ne peut empêcher l'exécution forcée de la vente

14

Réception

p.16

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

16

La réception tacite implique une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage, quels qu'en soient les motifs...

18

L'habitabilité de l'ouvrage pour seul critère de la réception judiciaire

20

Responsabilité des constructeurs **p.22**

Non respect des normes ERP et responsabilité de l'architecte **22**

Le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages ouvrage ne constitue pas une cause exonératoire de responsabilité du constructeur, y compris au titre des préjudices immatériels **23**

Acceptation du risque par le maître de l'ouvrage et exonération de responsabilité du constructeur **25**

Absence de responsabilité du constructeur sans désordre, un principe qui n'est pas absolu **26**

Assurance construction **p.29**

Assurance construction : activités déclarées et activités accessoires **29**

Faute dolosive du maître de l'ouvrage et refus de garantie de l'assureur **31**

Confirmation du régime juridique applicable aux éléments d'équipement adjoints à des existants **33**

Réparation du préjudice **p.35**

Objet de l'obligation in solidum : un rappel utile et nécessaire **35**

La réparation du préjudice de jouissance est conditionnée à l'existence d'un lien de causalité direct avec le fait générateur de la responsabilité **37**

Le principe de réparation intégrale du préjudice n'est pas limité par le montant du marché de travaux confié au locateur d'ouvrage **39**

Marchés de travaux

p.41

Le maître d'œuvre répond sans recours des travaux complémentaires non acceptés s'ils sont réalisés sous sa signature

41

Action en paiement du membre d'un groupement

42

Cautionnement de l'article 1799-1 alinéa 3 du code civil et créance du maître de l'ouvrage : compensation ne vaut !

45

Procédure

p.47

Le point de départ du délai de prescription d'une action en paiement est constitué par la date d'exigibilité de l'obligation qui a donné naissance à la créance

47

En matière de responsabilité de droit commun, le délai de prescription interrompu par une assignation en référé expertise recommence à courir pour un délai de même nature à compter du dépôt du rapport d'expertise judiciaire

49

Manque à son obligation de délivrance conforme celui qui délivre un bien immobilier déclaré comme étant raccordé au réseau d'assainissement, « sans aucune garantie de conformité aux normes en vigueur ». alors qu'il ne l'est pas directement

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n°22-24.357

Par un acte authentique en date du 24 mai 2016, une promesse synallagmatique de vente a été conclue portant sur la vente d'un immeuble moyennant le prix de 8.100.000 euros et une durée de validité expirant le 15 septembre 2016.

Il a alors été convenu du versement d'une somme de 405.000 euros, acompte dont le versement était garanti par la remise d'une garantie autonome de paiement à première demande souscrite auprès de la société CEGC.

Il était également convenu d'une indemnité d'immobilisation de 405.000 euros.

Dans le cadre de la promesse de vente, le promettant s'était engagé à délivrer un bien raccordé à l'assainissement communal, sans pour autant apporter une quelconque garantie sur la conformité des installations aux normes en vigueur.

Le promettant s'est également engagé à demander dans les huit jours de la promesse à un organisme habilité l'établissement d'un diagnostic de l'installation d'assainissement, la promesse stipulant que dans le cas où un certificat de conformité ne pourra pas être délivré les parties devaient se concerter pour la suite à donner...

Sur ce, le diagnostic qui a été établi par l'organisme agréé a conclu que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales des bâtiments étaient bien raccordés aux réseaux publics de la ville, mais qu'ils n'étaient pas conformes en raison de deux anomalies de raccordement portant notamment sur un mélange des eaux usées et des eaux pluviales, alors que par ailleurs de nombreuses canalisations arrivaient dans des endroits où il n'y avait pas d'accès, de sorte qu'il n'était pas possible de délivrer un certificat de conformité des réseaux.

Par ailleurs, le bénéficiaire produisait un procès-verbal de non-conformité de l'assainissement mentionnant que la moitié des eaux usées étaient raccordées sur un séparateur hydrocarbures d'un parking voisin et un deuxième procès-verbal du 12 septembre 2016 mentionnant les points sur lesquels portait la non-conformité.

En définitive, l'acte authentique de vente n'a pas été régularisé compte tenu de la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Le promettant a donc assigné le bénéficiaire de la promesse et le garant à première demande devant le Tribunal judiciaire de Paris, suivant exploit en date du 27 mai 2020, en paiement de la somme de 405.000 euros au titre de la clause pénale.

En défense, le bénéficiaire a sollicité à son tour la condamnation du promettant au paiement du montant de l'indemnité d'immobilisation, en lui reprochant d'avoir manqué à son obligation de délivrance conforme.

Par un jugement en date du 27 mai 2020, le Tribunal judiciaire de Paris a débouté le promettant de sa demande de condamnation et l'a au contraire condamné au paiement du montant de l'indemnité d'immobilisation au profit du bénéficiaire, au motif qu'il avait manqué à son obligation de délivrance conforme, faisant ainsi droit à la demande reconventionnelle.

Saisi d'un appel, par un arrêt en date du 16 septembre 2022, la Cour d'appel de Paris ([Cour d'appel de Paris, 16 septembre 2022, n°20/06942](#)) a infirmé le jugement, au motif que le promettant ne s'est engagé, au terme de la promesse de vente, qu'à délivrer un bien raccordé à l'assainissement communal tout en stipulant ne garantir aucunement la conformité des installations aux normes en vigueur, ayant ainsi rempli ses obligations aux termes

de la promesse.

Ainsi, il ne pouvait pas être retenu que le promettant avait l'obligation de délivrer un bien directement raccordé au réseau communal avec un réseau conforme, sauf à rajouter une garantie qui ne figurait pas dans la promesse.

Par son arrêt en date du 11 juillet 2024, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, en retenant que dans la mesure où le promettant s'était engagé à délivrer un bien raccordé à l'assainissement communal, il s'entendait qu'il avait ainsi « promis de vendre un bien dont toutes les canalisations y étaient correctement raccordées », indépendamment du fait qu'il avait pu indiquer dans la promesse qu'il n'entendait apporter aucune garantie sur la conformité des installations aux normes en vigueur.

Or, en l'espèce, il était établi que si les évacuations du bâtiment vendu étaient effectivement raccordées au réseau communal (EP et EU), elles ne l'étaient pas directement puisqu'un certain nombre de canalisations empruntaient des réseaux voisins, outre diverses autres non-conformités, ce qui empêchait la délivrance d'un certificat de conformité.

La décision rendue apparaît tout à fait conforme à la jurisprudence la plus habituelle, avec toutefois pour intérêt l'existence d'une mention selon laquelle le promettant ne s'engageait à rien en terme de conformité de l'installation d'assainissement, ce que le bénéficiaire avait accepté en signant la promesse de vente (voir à cet égard : [Cass. 3ème civ, 17 septembre 2020, n° 19-18.462](#), sur le plan factuel car rejet [article 1014 alinéa 1er du cpc](#)).

Il sera donc rappelé que [l'article 1604 du code civil](#) définit l'obligation de délivrance comme celle qui est faite au vendeur de transporter la chose vendue en la puissance et la possession de l'acquéreur.

Il en résulte que le bien délivré doit être conforme au contrat, ce qui procède d'une obligation contractuelle de résultat, la jurisprudence considérant à cet égard que l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement constitue un défaut de conformité et non un vice caché, dès lors que l'immeuble a été vendu comme étant raccordé ([Cass. 3ème civ, 28 mars 2007, n° 06-12.461](#) ; [Cass. 3ème civ, 28 janvier 2015, n° 13-19.945 ; 13-27.050](#)).

Dans un arrêt en date du 19 septembre 2019 ([Cass. 3ème civ, 19 septembre 2019, n° 18-394](#)), la Cour de cassation a indiqué que le fait de vendre un bien dont le raccordement au réseau d'assainissement public n'est pas conforme constitue un défaut de délivrance engageant la responsabilité du vendeur, dès lors que l'acte de vente fait mention d'un raccordement.

Le fait que la chose délivrée soit conforme aux prévisions du contrat constitue l'un des objets de l'obligation de délivrance au sens des dispositions de [l'article 1603 du code civil](#).

Dès lors que le raccordement d'une maison d'habitation au réseau d'assainissement est mentionné à l'acte, il en résulte qu'il s'agit nécessairement d'une qualité substantielle de la chose vendue, de sorte que le simple fait d'indiquer dans la promesse qu'il n'est apporté aucune garantie sur la conformité de l'installation et donc du raccordement ne peut-être de nature à exonérer le vendeur, sauf à priver l'obligation de sa substance.

En fait, s'il existe une incertitude portant sur la conformité de l'installation d'assainissement, elle ne peut être supportée par l'acquéreur.

Il en va bien entendu différemment, lorsque l'acquéreur avait eu connaissance de la non-conformité avant la vente et qu'il l'a ainsi accepté.

Dans un arrêt en date du 16 janvier 2013 ([Cass. 3ème civ, 16 janvier 2013, n° 11-27.101](#)), la Cour de cassation a ainsi jugé que la délivrance d'un terrain pollué était conforme à la convention des parties, dès lors qu'elle portait sur un terrain comportant un risque de pollution connu de l'acheteur.

Indemnité d'immobilisation, promesse de vente et délai de prescription

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Le 8 septembre 2015, une promesse unilatérale de vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt au plus tard le 7 novembre 2015.](#)

Il a alors été contractuellement convenu du règlement immédiat d'une somme de 99.500,00 euros, non pas à titre d'acompte sur le prix de vente, mais au titre de l'indemnité d'immobilisation, correspondant à 10% du prix de vente, qui a été séquestrée entre les mains du notaire.

N'ayant pas obtenu son prêt pour des raisons qui ne lui étaient pas imputables, le bénéficiaire de la promesse a sollicité auprès des vendeurs la restitution du séquestre par des courriers en date des 12 juillet 2017 et 6 janvier 2020.

En définitive, par un courrier en date du 27 janvier 2020, les vendeurs ont indiqué qu'ils refusaient de restituer le séquestre.

Le bénéficiaire de la promesse a alors attendu le 16 novembre 2020 pour faire délivrer une assignation au fond.

Les vendeurs ont soutenu la prescription dans le cadre de conclusions d'incident, le juge de la mise en état ayant en effet compétence pour statuer sur la fin de non-recevoir.

Par une ordonnance en date du 17 décembre 2021, le juge de la mise en état a déclaré irrecevable la demande en restitution de la somme versée lors de la signature de la promesse unilatérale de vente, pour cause de prescription, dès lors que le point de départ du délai de 5 ans de l'article 2224 du code civil devait être fixé au jour du terme du délai de réalisation de la condition suspensive de prêt, soit le 8 novembre 2015, de sorte que l'assignation au fond avait été délivrée 6 jours après l'expiration du délai de prescription.

L'ordonnance du juge de la mise en état a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 30 septembre 2022 ([Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Chambre 1, 30 septembre 2022, n° 22-00936](#)).

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation a confirmé l'arrêt d'appel par un arrêt en date du 11 juillet 2024, qui est destiné à la publication ([Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n° 22-22.058, Publié au bulletin](#)) en retenant qu'il résulte des dispositions de l'article 2224 du code civil que le point de départ de la prescription de l'action en exécution d'une obligation se situe au jour où le créancier a, ou aurait dû savoir, qu'elle était devenue exigible et non à la date à laquelle il a eu connaissance du refus du débiteur de l'exécuter.

S'agissant tout précisément de l'exigibilité de l'obligation, la Cour de cassation se réfère aux dispositions de l'article L 312-16 alinéa 2 du code de la consommation, devenu article L 313-41, dont il résulte que lorsque la condition suspensive d'obtention du prêt n'est pas réalisée, toute somme versée à l'avance par l'acquéreur à l'autre partie, ou pour le compte de cette dernière, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Et la Haute juridiction de conclure que : « Elle en a exactement déduit (...) que la demande, formée plus de 5 ans après la date à laquelle l'indemnité était devenue immédiatement remboursable du fait de la défaillance de la condition suspensive, était irrecevable comme prescrite. »

Cette décision inédite en matière de promesse de vente, n'est pas pour autant révolutionnaire et mérite quelques observations.

1. LA CONNAISSANCE DU DROIT A AGIR PROCEDE DE LA DATE D'EXIGIBILITE DE LA CREANCE DE REMBOURSEMENT :

[L'article 2224 du code civil](#) retient comme point de départ de la prescription de 5 ans le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

A cet égard, il n'est pas nouveau que la jurisprudence considère que le point de départ de la prescription de [l'article 2224 du code civil](#) soit constitué par la date d'exigibilité de la créance.

Dans un arrêt d'Assemblée plénière en date du 6 juin 2003 ([Cass, 3ème civ, 6 juin 2003, n° 01-12.453, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a énoncé un principe qui n'a eu de cesse d'être confirmé ultérieurement ([Cass, 3ème civ, 14 juin 2006, n° 05-14.181](#) ; [Cass, com, 8 décembre 2021, n° 20-10.407](#) ; [Cass, 1ère civ, 20 octobre 2021, n° 20-13.661](#) ; [Cass, 3ème civ, 2 mars 2022, n° 20-23.602](#) ; [Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n° 21-23.176](#)), selon lequel : « Le point de départ du délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être exercée se situe à la date d'exigibilité de l'obligation qui lui a donné naissance. »

C'est ainsi que, dans un arrêt en date du 6 janvier 2021 ([Cass, 1ère civ, 6 janvier 2021, n° 19-22-675](#)), la Cour de cassation a retenu comme point de départ de la prescription de [l'article 2224 du code civil](#) de l'action en paiement, non pas la date de la reddition des comptes, mais la date d'expiration du délai qui avait été contractuellement fixé dans le mandat, puisqu'à cette date les mandants étaient informés des faits leur permettant d'agir.

Encore, dans un arrêt en date du 20 octobre 2021 ([Cass, 1ère civ, 20 octobre 2021, n° 20-13.661](#)), la Cour de cassation a retenu comme point de départ de la prescription de [l'article 2224 du code civil](#) de l'action en paiement en matière de crédit, la date à laquelle a été prononcée la déchéance du terme, sanction figurant également dans l'acte de prêt.

Sur ce, il n'est guère surprenant que, statuant sur une demande de restitution d'un séquestre, la Haute juridiction retienne comme point de départ la date d'exigibilité de la créance de restitution, ce d'autant plus qu'il était en l'espèce expressément indiqué, dans la promesse unilatérale de vente, que l'indemnité d'immobilisation versée au jour de la signature de la promesse l'était sous le bénéfice d'un séquestre, qu'elle serait reversée au bénéficiaire de la promesse en cas de défaillance de la condition suspensive avec l'accord du promettant et qu'à défaut d'accord, la partie la plus diligente pourrait saisir la justice, afin qu'il soit statué sur le sort de l'indemnité.

De façon peut-être plus discutable, la jurisprudence a été amenée à considérer que, s'agissant de l'action en paiement de travaux, le point de départ du délai de prescription n'est pas la date d'établissement de la facture, qui en règle générale prévoit sa date d'exigibilité, mais la date de réalisation effective des travaux ([Cass, 1ère civ, 19 mai 2021, n° 20-12.520](#), [Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n° 21-23.176](#)), avec pour exception le cas où le défaut de paiement résulte d'un défaut de levée des réserves, la date d'exigibilité de la créance procédant alors de la date de levée des réserves ([article R 231-7 du CCH en CCMI](#)) ou de l'expiration du délai d'épreuve de la garantie de parfaite achèvement, prévue par [l'article 1792-6 du code civil](#) ([Cass, 3ème civ, 13 février 2020, n° 18-26.194](#)).

En toute logique, dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, la date d'exigibilité du solde du prix correspond à la date de la remise des clefs ([Cass, 3ème civ, 17 février 2016, n° 14-29.612](#)), sauf bien entendu dispositions contractuelles contraires.

Tel que prend soin de le préciser la Haute juridiction, il est tout à fait exact que les modalités contractuelles de restitution du séquestre sont de toute évidence indifférentes, dès lors qu'elles n'ont aucune incidence sur la notion d'exigibilité de la créance de remboursement.

La position qui a été adoptée par la Cour de cassation, dans son arrêt en date du 11 juillet 2024, est donc parfaitement conforme à l'esprit de sa jurisprudence.

2. LA DATE D'EXIGIBILITE DE LA CREANCE COMME POINT DE DEPART OBJECTIF DU DELAI DE PRESCRIPTION :

Il reste que la Cour de cassation demeure très attachée à retenir comme point de départ du délai de prescription une date d'exigibilité qui soit objectivement déterminable par les parties et qui ne soit donc pas la source d'une insécurité juridique.

Tel que l'a indiqué la première avocate générale près la Cour de cassation dans son avis rendu au sujet de cette affaire, il est nécessaire que « Le point de départ objectif de prescription peut être déterminé de façon objective. »

Et c'est bien ce qui a été fait en l'espèce, la Cour de cassation se rattachant aux dispositions d'ordre public de l'article L 312-16 alinéa 2 du code de la consommation, devenu article L 313-41, plutôt qu'à la notification formelle par le vendeur de son refus de restituer le séquestre, ou à la notification par le notaire de la caducité de la promesse unilatérale de vente.

A cet égard, dans le cadre de ses différentes décisions, la Cour de cassation a effectivement pris soin de se rattacher à une date objective, généralement d'origine contractuelle, comme point de départ du délai de prescription de [l'article 2224 du code civil](#).

Le raisonnement doit être également tenu à l'identique s'agissant de la créance de remboursement d'un acompte sur le prix de vente qui aura été séquestré lors de la régularisation de la promesse unilatérale de vente, dès lors que la caducité du compromis de vente implique nécessairement la restitution des sommes qui ont été versées par le bénéficiaire en application des dispositions des [articles 1186](#) et [1187 du code civil](#), et non sur le fondement de l'enrichissement sans cause de [l'article 1235 du code civil](#), compte tenu du caractère subsidiaire de l'action.

Dans tous les cas, le délai de prescription de 5 ans de [l'article 2224 du code civil](#) reste applicable ([Cour d'appel de Pau, 30 mars 2016, n° 16/01360](#)).

Le raisonnement doit être tenu à l'identique s'agissant de l'action en paiement de l'indemnité d'immobilisation, en cas cette fois-ci de défaillance fautive du bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente.

Selon les cas, le point de départ objectif du délai de prescription sera la date d'expiration de la condition suspensive, emportant à cette date la caducité immédiate de la promesse unilatérale de vente, soit la date d'établissement du procès-verbal de carence en cas de refus de l'acquéreur, qui aura levé l'option, de réitérer la vente en la forme authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées.

Dans tous les cas, le point de départ du délai de prescription de l'action en restitution ou en paiement de l'indemnité d'immobilisation ne peut être fixé à la date du refus exprimé par le débiteur de déférer à la demande de paiement ou de restitution de l'indemnité.

Promesse de vente, conditions suspensives et obligations du promettant ... la rigueur des principes

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n°22-20.046](#)

Il est toujours essentiel de se rappeler qu'une promesse de vente est un contrat qui lie les parties signataires et qui les engage donc au titre d'un certain nombre d'obligations très précises, dont ils ont convenu du principe d'un commun accord.

S'il est plus commun que la défaillance du bénéficiaire de la promesse de vente soit sanctionnée par l'obligation à paiement de l'indemnité d'immobilisation, en conséquence de la caducité de la promesse, il est moins courant que ce soit le promettant qui, en pareille circonstance, réponde de la même façon de sa propre défaillance.

L'arrêt qui a été rendu par la Haute juridiction le 11 juillet 2024 en offre un bel exemple.

Une promesse synallagmatique de vente avait été conclue par acte authentique portant sur l'acquisition de parcelles de terrain pour la construction de plusieurs logements, moyennant le prix de 6.036.907,90 euros TTC payable à la signature de l'acte réitératif de vente.

Les parties avaient contractuellement convenu de cinq conditions suspensives, dont l'une d'elle précisait que « Il devra être justifié par le vendeur d'un état hypothécaire hors formalités ou d'une fiche d'immeuble en cours de validité ne révélant aucune publication de commandement de saisie, ni d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant les créances dont le solde en capital, intérêts et accessoires ne pourrait être remboursé au moyen du prix de vente. »

A réception de la convocation du notaire pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente, le bénéficiaire de la promesse n'a pas fait état d'une difficulté liée aux conditions suspensives dont les parties avaient convenues, notamment au sujet des inscriptions hypothécaires, mais a simplement indiqué que la signature devait être retardée du fait de la présence de remblais et de terre sur les parcelles objet de la vente.

En définitive, après lui avoir fait délivrer une sommation d'avoir à comparaître devant le notaire pour parfaire la vente et en régler le prix, le promettant a fait établir un procès-verbal de difficulté, avant de solliciter le paiement de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 259.200,00 euros et de notifier au bénéficiaire la caducité de la promesse de vente.

Le bénéficiaire a alors pris l'initiative d'assigner le promettant en constatation de l'absence de caducité de la promesse, en irrecevabilité de la demande du promettant en paiement de l'indemnité d'immobilisation et en paiement d'une somme de 4.958.565,00 euros à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice résultant du refus, par le promettant, de réitérer la vente...

Par un arrêt confirmatif en date du 9 juin 2022 ([Cour d'appel de Lyon, 9 juin 2022, n° 20/00379](#)), la Cour d'appel de Lyon a condamné le bénéficiaire de la promesse de vente à payer au promettant l'indemnité d'immobilisation, au motif qu'il ne pouvait pas se prévaloir de la condition suspensive relative à la justification par le vendeur d'un état hypothécaire hors formalité ne révélant aucune inscription, faute de justifier d'une inscription hypothécaire ou d'un privilège sur les parcelles vendues.

En creux, il était donc considéré que le bénéficiaire de la promesse de vente ne justifiait pas d'un préjudice résultant de l'absence de justification par le promettant d'un état hypothécaire vierge, alors même que cette obligation figurait au nombre des conditions suspensives.

Au soutien de son pourvoi en cassation, le bénéficiaire soutenait que les parties à une promesse de vente sont libres de faire peser sur l'une d'elle la charge d'accomplir les formalités nécessaires à la réalisation de l'une des conditions suspensives, mais aussi celle de prouver que la condition a été réalisée.

Sur ce, faute d'avoir justifié, à la date de la signature de l'acte réitératif de vente de l'état hypothécaire des parcelles, afin de prouver la réalisation de la condition suspensive, le promettant avait manqué à ses obligations contractuelles, ce qui lui interdisait de prétendre au paiement de l'indemnité d'immobilisation.

L'arrêt de la Cour d'appel de Lyon est cassé par la Haute juridiction par son arrêt en date du 11 juillet 2024 au visa de [l'article 1134 alinéa 1er du code civil](#), dont il résulte que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et de [l'article 1315 alinéa 2 du code civil](#), dont il résulte que celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation, au motif que :

« En statuant ainsi, alors que la promesse stipule qu'il devra être justifié par le promettant d'un état hypothécaire ne révélant aucune publication ni inscription, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Sur ce, l'arrêt sanctionne le promettant pour n'avoir pas justifié de la réalisation de la condition suspensive qui avait été mise à sa charge, tenant à la production d'un état hypothécaire vierge de toute inscription de privilège, étant à cet égard parfaitement indifférent qu'en définitive il ne soit pas justifié de l'existence d'une inscription.

La réalisation de la formalité par le promettant s'entend strictement, ce qui conduit à considérer qu'à la date de

► LA LETTRE ANTARIUS

la signature de l'acte réitératif de vente les conditions suspensives n'étaient donc pas intégralement réalisées.

A cet égard, la position de la Haute juridiction apparaît beaucoup plus stricte que ce qu'elle a pu être amenée à retenir antérieurement, notamment dans un arrêt rendu le 18 mars 1998 ([Cass, 3ème civ, 18 mars 1998, n°95-22-089](#)), concernant une promesse synallagmatique de vente d'un terrain à bâtir conclue sous conditions suspensives, notamment de l'obtention d'un permis de construire.

La Cour de cassation avait alors indiqué, pour justifier la condamnation du bénéficiaire de la promesse au paiement du montant de l'indemnité d'immobilisation, que : « X. ayant empêché l'accomplissement de la condition suspensive en ne déposant pas la demande de permis de construire à l'obtention duquel les parties avaient subordonné la réalisation de la vente, sans rapporter la preuve, lui incombant, qu'une telle demande, si elle avait été faite, aurait été rejetée. »

Plus que jamais donc, il incombe aux parties de lire très attentivement les promesses de vente qu'elles sont amenées à signer et de respecter scrupuleusement les obligations qui sont mises à leur charge, tout autant qu'à leur conseil, le temps du contentieux venu, afin d'y trouver les arguments nécessaires, au cas par cas, afin de pouvoir défendre le plus utilement possible la cause qui leur est confiée.

Vente d'immeuble et réticence dolosive

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-10.180](#)

Une société civile immobilière a procédé en 2014 à la vente, au profit d'une autre société civile immobilière, de divers lots situés dans un ensemble immobilier constitué en copropriété.

Deux ans plus tard, le plancher d'un appartement situé au-dessus d'un des lots vendus s'est affaissé.

À la suite d'une expertise judiciaire, l'acquéreur a fait délivrer une assignation au vendeur en indemnisation de ses différents chefs de préjudices sur le fondement de la **réticence dolosive**.

Par un arrêt rendu le 4 novembre 2022, la Cour d'appel de Paris a déclaré la venderesse responsable sur le fondement de la faute dolosive et a prononcé une réouverture des débats s'agissant de l'évaluation du préjudice de l'acquéreur au titre d'une perte de chance de conclure la vente à des conditions plus avantageuses (Cour d'appel de Paris, 4 novembre 2022, n° 20/08564).

Pour déclarer le vendeur responsable du préjudice causé à l'acquéreur, les juges d'appel avaient relevé, au vu du rapport d'expertise judiciaire, que des travaux de démolition de cloisons avaient été réalisés antérieurement à la vente au niveau du premier étage du bâtiment, ce qui avait alors justifié le renforcement de la structure de l'immeuble par la pose de sabots.

Estimant que les travaux confortatifs réalisés en 2002 avaient été suffisants pour stabiliser le plancher de l'appartement situé au-dessus du lot vendu, le vendeur n'avait pas estimé nécessaire d'informer l'acquéreur de la réalisation de ces travaux lors de la vente survenue 12 ans plus tard, en l'absence de désordres.

Sur ce, les juges d'appel avaient considéré qu'ayant eu connaissance de la réalisation de travaux structurels antérieurs, le vendeur aurait dû informer l'acquéreur non seulement de la survenue de désordres, mais également de la nature et de l'importance des travaux de reprise « ce qui aurait permis à ce dernier de s'assurer du bon état structurel de l'immeuble et de la pérennité des mesures prises », de sorte qu'en s'abstenant de le faire, il s'était rendu coupable d'une faute dolosive au sens des dispositions de l'article 1116 alinéa 1er du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Saisie d'un pourvoi, par un arrêt en date du 21 novembre 2024 (Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-10.180), la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel, au motif que :

« En statuant ainsi, par des motifs impropres à établir le caractère intentionnel du défaut d'information de l'acquéreur, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé. »

Cette décision est intéressante en ce qu'elle donne l'occasion de rappeler la définition jurisprudentielle du dol dans le cadre d'une vente immobilière.

Antérieurement à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'article 1116 alinéa 1er du code civil disposait que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Il était ajouté que le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

La nouvelle rédaction, codifiée désormais sous l'article 1137 du code civil, définit le dol comme étant « le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. »

Outre l'existence de manœuvres ou de mensonges, le dol implique la preuve du caractère intentionnel du défaut d'information de l'acquéreur, puisque le dol n'est rien d'autre qu'une faute intentionnelle qui a pour but et pour effet de provoquer chez l'acquéreur une erreur déterminante de son consentement.

Il reste néanmoins, à la lecture de l'article 1137 du code civil, la connaissance dans l'esprit du vendeur du caractère déterminant pour l'acquéreur de l'information qui lui est dissimulée (« ... d'information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. »).

Par un arrêt en date du 15 juin 2022, la Haute juridiction a très clairement indiqué que le simple constat de l'existence d'informations mensongères dans l'intention de tromper l'acquéreur suffisait à caractériser le dol ([Cass. 3ème civ. 15 juin 2022, n° 21-13.286](#)).

Dans le cadre de cette affaire, rendue pour la première fois sur le fondement des dispositions de l'article 1137 du code civil, le dol n'avait pas été retenu en appel, au motif qu'il n'était pas démontré que le vendeur, qui avait dissimulé à l'acquéreur la présence d'échouages saisonniers d'algues sargasses à proximité de l'immeuble vendu, avait connaissance du caractère déterminant de cette information pour l'acheteur.

L'arrêt avait été cassé, au motif, selon la Cour de cassation, qu'il suffisait de démontrer l'obtention par ruse du consentement du cocontractant, par des manœuvres ou par un silence coupable, peu important la connaissance par le vendeur du caractère décisif pour son acheteur des informations tues.

Sur ce, nonobstant les dispositions de l'article 1137 alinéa 2 du code civil, il est indifférent de démontrer la connaissance pour le vendeur du caractère déterminant de l'information dissimulée dans le consentement de l'acquéreur et il suffit, pour caractériser l'existence d'un dol, d'établir l'existence d'une manœuvre ou d'une dissimulation intentionnelle ayant eu un effet déterminant sur le consentement de l'acquéreur.

L'arrêt rendu le 21 novembre 2024 revient pour sa part sur la nécessité de démontrer le caractère intentionnel du défaut d'information, à savoir la manœuvre par dissimulation intentionnelle ou par mensonge délibéré.

Ce faisant, la Haute juridiction nous rappelle que la faute dolosive ne se présume pas et que le caractère intentionnel du silence gardé par le vendeur doit toujours être démontré.

L'arrêt du 21 novembre 2024 se distingue donc d'un arrêt précédemment rendu par la chambre commerciale le 9 janvier 2019 ([Cass. com. 9 janvier 2019, n° 17-28.725](#)), qui avait considéré que, dès lors qu'il avait été constaté que les informations cachées étaient de nature à affecter les résultats et les perspectives de la société cédée, il pouvait en être tiré pour conséquence que le silence gardé l'avait été intentionnellement :

« Le silence gardé par (le vendeur) sur ces informations, dont il ne pouvait ignorer l'importance dans la mesure où elle faisait peser un aléa sur la pérennité des sociétés qu'il cédait, était nécessairement intentionnel. »

La pérennité du caractère intentionnel du dol et de sa démonstration nécessaire se trouve ainsi confirmée.

Promesse unilatérale de vente, la rétractation du promettant avant la levée de l'option ne peut empêcher l'exécution forcée de la vente

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°21-12.661, Publié au bulletin](#)

Pendant très longtemps, en matière de promesse unilatérale de vente, la jurisprudence a considéré que la rétractation du Promettant antérieurement à la levée de l'option, était de nature à empêcher la réitération forcée de la vente, en l'absence de rencontre des volontés, malgré l'atteinte portée unilatéralement à la force obligatoire du contrat ([Cass, com, 14 janvier 2014, n° 12-29.071](#)).

Sur ce, le Bénéficiaire de la promesse de vente ne pouvait prétendre qu'à des dommages intérêts en réparation de son préjudice découlant de la volte-face du Promettant ([Cass, 3ème civ, 11 mai 2011, n° 10-12.875](#) ; [Cass, com, 13 septembre 2011, n° 10-19.526](#) ; [Cass, 3ème civ, 12 juin 2013, n° 12-19.105](#) ; [Cass, 3ème civ, 6 décembre 2018, n° 17-21.170](#) ; [Cass, 3ème civ, 15 décembre 2009, n° 08-22.008](#)).

La réforme du droit des contrats, par [l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016](#), est passée par là et le nouvel [article 1124 du code civil](#) dispose désormais que : « La révocation de la promesse pendant le temps laissé au Bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

Le contrat régulièrement formé tenant lieu de loi entre les parties, en vertu de [l'article 1103 du code civil](#), il n'était pas illégitime de considérer le Promettant redevable au titre de son double engagement, d'une part de vendre, et d'autre part de laisser un délai au Bénéficiaire pour se déterminer.

Pour autant, la nouvelle disposition législative étant entrée en vigueur le 1er octobre 2016 et ne s'appliquant qu'aux promesses unilatérales de vente conclues à compter de cette date, il était intéressant de voir si la Haute juridiction allait adapter sa jurisprudence pour les promesses unilatérales de vente conclues antérieurement.

Tel est bien le cas, puisqu'il est désormais tenu pour acquis que, quel que soit la date à laquelle la promesse unilatérale de vente est régularisée, la rétractation du Promettant avant l'expiration du délai d'option qui est ouvert au Bénéficiaire, n'empêche pas la formation de la vente, sauf dispositions contractuelles contraires.

Depuis un arrêt de la chambre commerciale en date du 15 mars 2023 ([Cass, com, 15 mars 2023, n° 21-20.399](#)), la jurisprudence des différentes chambres est d'ailleurs unifiée sur ce sujet ([Cass, soc, 21 septembre 2017, n° 16-20.103](#) ; [n° 16-20-104](#) ; [Cass, 3ème civ, 23 juin 2021, n° 20-17.551, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 20 octobre 2021, n° 20-18.514](#)), et l'arrêt rendu par la 3ème chambre civile le 21 novembre 2024 vient le confirmer avec force, puisqu'étant publié.

Déjà, par un arrêt en date du 6 septembre 2011 ([Cass, 3ème civ, 6 septembre 2011, n° 10-20.362](#)), la Haute juridiction avait rendu une décision dissonante à l'époque, en considérant que la rétractation du Promettant de son engagement de vendre ne pouvait pas empêcher le Promettant de lever l'option et de lui faire produire effet. Cet arrêt annonçait l'arrêt cette fois-ci publié du 23 juin 2021 ([Cass, 3ème civ, 23 juin 2021, n° 20-17.554, Publié au bulletin](#)), aux termes duquel la promesse étant un avant contrat, c'est à la date de sa conclusion que doivent être appréciées les conditions de validité de la vente.

Par son arrêt rendu le 21 novembre 2024, la Cour de cassation confirme donc sa volonté d'unifier sa jurisprudence avec les nouvelles dispositions législatives.

En l'espèce, par un arrêt en date du 5 janvier 2021, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ([Cour d'appel Aix-en-Provence, 1ère chambre A, 5 janvier 2021, n° 19-16719](#)) avait rejeté une demande de transfert de propriété d'une parcelle en exécution d'une promesse unilatérale de vente, au motif qu'il ne lui était plus possible d'ordonner l'exécution forcée de la vente dès lors que le refus du Promettant de se soumettre à son obligation de faire ne pouvait se résoudre qu'en dommages et intérêts.

L'arrêt est cassé au terme d'une rédaction très pédagogique, qui prend soin de rappeler l'évolution jurisprudentielle de la Cour de cassation :

« ... la promesse unilatérale de vente étant un avant-contrat qui contient, outre le consentement du vendeur, les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire et à la date duquel s'apprécient les conditions de validité de la vente, le promettant s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

Bien qu'énonçant que la révocation de la promesse par le Promettant pendant le temps laissé au Bénéficiaire pour opter ne peut empêcher la formation du contrat promis, l'arrêt retient qu'il n'est pas possible en pareil cas d'ordonner la réalisation forcée de la vente, s'agissant d'une obligation de faire ne se résolvant qu'en dommages-intérêts.

En statuant ainsi, se conformant à l'état de la jurisprudence à la date du prononcé de son arrêt, la cour d'appel a violé les textes susvisés » ([articles 1101](#), [1134 alinéa 1er](#) et [1142 du code civil](#)).

Et tirant les conséquences de cette analyse, la Haute juridiction de préciser dans son arrêt que, dès lors que l'engagement de vendre du Promettant est irrévocable, la vileté du prix doit s'apprécier, à la différence de l'action en rescision pour lésion de [l'article 1674 du code civil](#), à la date de la signature de la promesse unilatérale de vente et non à la date de la levée de l'option.

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

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 5 septembre 2024, n°23-11.077

Il est constant que le maître d'ouvrage ne peut pas rechercher la responsabilité décennale du constructeur au titre d'un désordre qui était apparent à la réception, de plus fort s'il a fait l'objet de l'inscription d'une réserve ([Cass, 3ème civ, 22 novembre 2013, n° 13-10.281](#); [Cass, 3ème civ, 21 juin 2000, n° 98-20548](#)).

Pour autant, il est toujours possible au maître d'ouvrage d'agir sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs, lorsqu'il est établi que les désordres ne se sont révélés, dans toute leur ampleur et leurs conséquences, que postérieurement au prononcé de la réception des travaux ([Cass, 3ème civ, 3 décembre 2002, n° 00-22.579](#)).

Le sujet est d'importance, puisqu'il est également constant que si un désordre est apparent à la réception et qu'il ne donne pas lieu à l'inscription d'une réserve, le maître d'ouvrage perd alors le bénéfice de ses recours, par l'effet de purge, la réception des travaux couvrant en effet tout vice ou défaut de conformité apparent n'ayant pas fait l'objet de réserves ([Cass, 3ème civ, 9 octobre 1991, n° 87-18.226](#)).

A cet égard, par un arrêt en date du 2 mars 2022 ([Cass, 3ème civ, 2 mars 2022, n° 21-10753, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a indiqué que c'est au maître d'ouvrage de rapporter la preuve que le désordre dont il est demandé réparation au titre de la garantie décennale des constructeurs n'était pas apparent au jour de la réception des ouvrages.

Il reste que très souvent, la jurisprudence s'est montrée plutôt bienveillante à l'égard des maîtres d'ouvrage, en considérant que le caractère apparent du vice devait s'apprécier subjectivement et donc en considération de la personne du maître d'ouvrage, qui n'est pas habituellement un professionnel de la construction ([Cass, 3ème civ, 16 février 2022, n° 21-12828](#) ; [Cass, 3ème civ, 14 décembre 2022, n° 21-19.377](#) ; [n° 21-19.547](#)).

Il reste que, par ses arrêts les plus récents, la Cour de cassation a manifesté le signe d'un retour à une certaine forme de rigueur.

L'arrêt qui a été en dernier lieu rendu le 5 septembre 2024 en est un bel exemple.

Un couple a confié à un constructeur de maisons individuelles, assuré auprès de la société ABEILLE IARD & SANTE, la réalisation d'une maison d'habitation avec sous-sol dans le cadre d'un contrat de construction de maisons individuelles en date du 23 décembre 2006.

Peu avant la réception des travaux, les maîtres de l'ouvrage ont signalé au constructeur la présence d'infiltrations notamment dans le sous-sol de la construction, ce qui a donné lieu, à l'issue d'une réunion le 15 juin 2009, à la régularisation d'un protocole d'accord le 1er juillet 2009, dans le cadre duquel le constructeur s'est engagé à réaliser un certain nombre de travaux tendant pour l'essentiel à assurer l'imperméabilisation des murs enterrés de la construction.

Les ouvrages ont été réceptionnés sans réserve avec l'objet du litige le 29 juillet 2009.

Se plaignant à nouveau de désordres d'infiltrations dans le sous-sol de leur maison d'habitation, les maîtres de l'ouvrage ont, à l'issue d'une expertise judiciaire ayant démontré l'inefficacité des travaux réalisés et le non-respect des termes du protocole d'accord, fait assigner en 2014 le constructeur de maisons individuelles devant le Tribunal de grande instance de Dieppe, afin de solliciter sa condamnation à les indemniser de leurs différents chefs de préjudices.

Le constructeur ayant été placé en liquidation judiciaire en septembre 2016, les maîtres de l'ouvrage ont régularisé

la procédure au contradictoire de son assureur RC décennale, la société ABEILLE IARD & SANTE, et du liquidateur judiciaire.

Après avoir auditionné à l'audience (ce qui est suffisamment rare pour le signaler) l'expert judiciaire et son sapiteur géotechnicien, qui avait été sollicité pour déterminer l'origine des rétentions d'eau présentes dans le sous-sol de la maison d'habitation, notamment en périodes d'intempéries, et de définir les travaux réparatoires, le Tribunal de grande instance de Dieppe, par un jugement en date du 29 novembre 2018, a condamné l'assureur RC décennale du constructeur à indemniser les maîtres de l'ouvrage de leurs préjudices sur le fondement des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#).

Au soutien de son appel, l'assureur soutenait que le désordre étant parfaitement connu des maîtres de l'ouvrage, au moins depuis la réunion du 15 juin 2009, ayant de surcroît donné lieu à la signature d'un protocole d'accord le 1er juillet 2009, soit avant le prononcé de la réception des ouvrages, sa garantie RC décennale ne pouvait pas être mobilisée, qui plus en l'absence de réserve à ce sujet sur le procès-verbal de réception.

Sur ce, l'assureur soutenait que seule la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur, en liquidation judiciaire, était susceptible d'être engagée, du fait de l'inexécution des causes du protocole d'accord, ce dont il n'avait pas à répondre en sa seule qualité d'assureur RC décennale.

Par un arrêt en date du 24 août 2022, la Cour d'appel de Rouen ([Cour d'appel de Rouen, 24 août 2022, n° 19-00648](#)) a infirmé le jugement entrepris et a rejeté les demandes indemnitaires, prononçant ainsi la mise hors de cause de l'assureur.

Ce faisant, les juges d'appel ont considéré que les maîtres de l'ouvrage avaient une connaissance des désordres à l'origine des infiltrations dont ils se plaignaient par la signature du protocole d'accord en date du 1er juillet 2009, soit antérieurement au prononcé de la réception des ouvrages le 29 juillet 2009, lors de laquelle ils n'avaient posé aucune réserve.

Pour autant, il est tout à fait clair que le sujet ne portait pas sur l'absence de réserve à la réception, mais sur le caractère suffisamment connu du désordre par le maître de l'ouvrage au jour du prononcé de la réception.

C'est bien la raison pour laquelle, au soutien de leur pourvoi en cassation, les maîtres de l'ouvrage soutenaient pour l'essentiel qu'ils étaient parfaitement fondés à agir sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs pour des défauts dont ils avaient eu connaissance avant la réception des ouvrages, dès lors qu'ils ne s'étaient révélés que postérieurement dans toute leur ampleur et leurs conséquences par la survenue de nouvelles inondations dans le sous-sol.

Par son arrêt de rejet en date du 5 septembre 2024, la Haute juridiction a considéré que dans la mesure où les maîtres de l'ouvrage avaient régularisé un protocole d'accord prévoyant la mise en œuvre de divers travaux ayant pour objet de mettre un terme aux infiltrations par les drains et les murs, c'était à bon droit que les juges d'appel avaient pu souverainement considérer qu'ils avaient connaissance dans toute son ampleur du désordres d'infiltrations à l'origine d'inondations du sous-sol dès la conclusion du protocole, de sorte que « ce désordre n'ayant pas été réservé lors de la réception le 29 juillet 2009, les conditions de mise en œuvre de la garantie décennale n'étaient pas réunies. »

Si l'on peut regretter la formulation maladroite relative à l'absence d'inscription de réserve à la réception, dès lors que la présence d'une réserve aurait en tout état de cause exclu le bénéfice de la garantie décennale, il doit être retenu que la Cour de cassation confirme ainsi la rigueur qu'elle entend imprimer à l'appréciation de la connaissance du désordre par le maître de l'ouvrage, dans toute son ampleur, au jour du prononcé de la réception.

Cet arrêt peut être rapproché d'un autre arrêt rendu le 25 mai 2023 ([Cass, 3ème civ, 25 mai 2023, n° 22-10.734](#)), dont l'attendu était déjà très intéressant en ce qu'il annonçait la volonté de la Haute juridiction de sanctionner les appréciations excessivement bienveillantes à l'égard de maîtres de l'ouvrage dont la bonne foi pouvait être mise en doute, à défaut de sanctionner une naïveté coupable :

« ... la cour d'appel, qui a constaté que les acquéreurs avaient émis des réserves à la réception sur l'étanchéité à l'air des menuiseries, a souverainement retenu que, si les désordres réservés étaient de nature évolutive dès lors qu'ils étaient appelés à s'aggraver avec l'usage normal des fenêtres, ils étaient en germe et prévisibles

► LA LETTRE ANTARIUS

dans leur ampleur et leurs conséquences dès la réception, le défaut d'étanchéité à l'air alors signalé emportant nécessairement un défaut d'étanchéité à l'eau, de sorte que ceux-ci étaient apparents à la réception ».

« Ella a exactement déduit de ce seul motif que, relevant de la garantie des vices apparents, ces désordres ne pouvaient pas faire l'objet d'une action fondée sur la garantie décennale ».

La réception tacite implique une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage, quels qu'en soient les motifs...

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 19 septembre 2024, n°22-24.808

Depuis un arrêt de principe de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation en date du 24 novembre 2016, en application de [l'article 1792-6 du code civil](#), la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserve ([Cass, 3ème civ, 24 novembre 2016, n° 15-25.415, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 18 avril 2019, n° 18-13.734](#)).

Cass, 3ème civ, 19 septembre 2024, n°22-24.808

Tout récemment, la Cour de cassation a précisé que la prise de possession ne pouvait pas résulter de l'occupation préexistante des lieux par le maître de l'ouvrage en présence de travaux sur existants, compte tenu du caractère équivoque de la prise de possession en pareille circonstance ([Cass, 3ème civ, 23 mai 2024, n°22-22.938](#)).

A l'inverse, en présence d'un paiement partiel des travaux et du refus réitéré du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage en l'état, la réception tacite ne saurait être constatée ([Cass, 3ème civ, 1er avril 2021, n°20-14.975](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 septembre 2021, n°20-12.372](#)).

Par un arrêt en date du 20 avril 2017, puis encore par un arrêt en date du 15 juin 2022, la Haute juridiction a précisé que la réception tacite pouvait être constatée en présence d'une prise de possession de l'ouvrage et du paiement d'une partie substantielle du coût des travaux, peu important qu'ils ne soient pas intégralement achevés ([Cass, 3ème civ, 20 avril 2017, n°16-10.486, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 18 mai 2017, n°16-11.260, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 15 juin 2022, n°21-13.612](#) ; [Cass, 3ème civ, 6 juin 2024, n°22-23.557](#) ; contra : [Cass, 3ème civ, 6 juin 2024, n°22-24.047](#)).

Le même principe a été par la suite consacré s'agissant de la réception tacite d'un lot, la Haute juridiction indiquant, dans un arrêt en date du 30 janvier 2019 ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2019, n°18-10.197 ; 18-10.699, Publié au bulletin](#)) que : « *le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite.* »

Enfin, la jurisprudence a également précisé qu'il était parfaitement possible de constater l'existence d'une réception tacite avec réserves, en présence de malfaçons ou de non-conformités apparentes dénoncées par le maître de l'ouvrage au jour de la prise de possession de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 18 avril 2019, n°18-13.734, Publié au bulletin](#)).

Sur ce, dans l'arrêt du 15 juin 2022 ([Cass, 3ème civ, 15 juin 2022, n°21-13.612](#)), la Cour de cassation avait retenu que :

« ... l'immeuble était bien clos et couvert, les huisseries posées au moins dans leur presque totalité et que les travaux à terminer – hormis des reprises des désordres et malfaçons – pour permettre une occupation même rudimentaire de la maison étaient peu importants par comparaison aux transformations et aménagements déjà réalisés. »

« Elle en a souverainement déduite que la maison était habitable à la date de l'abandon du chantier et que la réception judiciaire pouvait être prononcée à cette date. »

Par son arrêt en date du 19 septembre 2024, dans une circonstance où la quasi-intégralité des travaux avaient été payés, la Cour de cassation en vient à faire prévaloir, pour constater l'existence d'une réception tacite, la prise de possession de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage, même de façon contrainte, sur son caractère habitable, même de façon rudimentaire, en écartant les raisons personnelles pour lesquelles la prise de possession a pu intervenir.

En l'espèce, le maître de l'ouvrage, ayant l'obligation de se loger avec un enfant en bas âge, avait été contraint de prendre possession d'une maison d'habitation qui n'était que partiellement achevée, à telle enseigne qu'il lui avait fallu, en définitive, trouver des solutions de relogement en caravane, chez des amis, puis en location.

Trois mois après avoir pris possession du bien, le maître de l'ouvrage avait dénoncé au constructeur de nombreuses malfaçons et désordres qui lui étaient depuis lors apparus, avant d'assigner l'assureur RC décennale du constructeur, en indemnisation de ses différents préjudices.

En défense, l'assureur avait essentiellement soutenu que la prise de possession de l'ouvrage étant intervenue de façon contrainte, il en résultait nécessairement une volonté équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir, ce qui était incompatible avec la constatation d'une réception tacite.

Par un arrêt en date du 24 octobre 2022, faisant droit aux demandes du maître de l'ouvrage, la Cour d'appel de Poitiers avait fixé la réception tacite de l'ouvrage à la date du 26 juillet 2017, du fait de la prise de possession de l'ouvrage accompagnée du paiement de la quasi-intégralité des travaux et dit que les désordres étaient de nature décennale.

Sur ce, l'assureur du constructeur avait été condamné à payer au maître de l'ouvrage le coût des travaux de démolition reconstruction de l'immeuble, ainsi que l'indemnisation de ses préjudices immatériels consécutifs.

Saisi d'un pourvoi de l'assureur, la Cour de cassation a préalablement rappelé que la reconnaissance d'une réception tacite de l'ouvrage était uniquement conditionnée à la preuve de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage, ce que faisait présumer le paiement de la quasi-intégralité des travaux, ainsi que la prise de possession quelles qu'en soient les raisons.

Et la Haute juridiction d'indiquer que :

« Ayant souverainement retenu que le fait que Mme (R) avait, trois mois après une prise de possession d'un ouvrage en partie inachevé, formulé des réserves auprès de la société (R), tenté d'obtenir la reprise des malfaçons par les entreprises et recherché des solutions d'hébergement alternatives en urgence, ne retirait rien à la réalité de sa prise de possession de l'ouvrage intervenue le 26 juillet 2017, quels qu'en étaient été les motifs, et relevé qu'elle avait alors procédé au paiement de la quasi-totalité du prix du devis signé ainsi que des factures complémentaires de la société (R), la cour d'appel a pu en déduire sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage et, par conséquent, l'existence d'une réception tacite à cette date. »

Cette décision, qui n'est pas publiée, apparaît néanmoins constituer un revirement de jurisprudence, et à tout le moins une évolution favorable à la **protection des maîtres de l'ouvrage**, puisque dans un arrêt en date du 25 janvier 2018, la Haute juridiction avait refusé de constater l'existence d'une réception tacite au motif que la prise de possession de l'ouvrage résultait d'une situation contrainte, du fait de la nécessité de se loger en urgence ([Cass. 3ème civ, 25 janvier 2018, n° 16-25.520](#) : « Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé souverainement que la prise de possession était équivoque et contrainte, le maître de l'ouvrage n'ayant pas d'autre domicile qu'un mobile home, la cour d'appel a pu en déduire qu'aucune réception tacite n'était intervenue »).

Le pourvoi de l'assureur RC décennale, qui était manifestement fondé sur cette analyse, aura donc été rejeté.

L'habitabilité de l'ouvrage pour seul critère de la réception judiciaire

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 19 septembre 2024, n°22-24.871 ; 23-10.105 ; 23-10.965

Le 28 décembre 2009, des particuliers ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan avec un constructeur, assuré au titre de sa responsabilité civile décennale auprès de la société Aviva assurances (Abeilles lard & Santé).

Par ailleurs, une garantie de livraison à prix et délai convenus a été souscrite auprès de la société HCC International Insurance Company (Tokyo Marine Europe).

Après avoir refusé de réceptionner les ouvrages le 9 janvier 2014, au motif qu'ils étaient affectés de divers désordres et non-conformités constructives, les maîtres de l'ouvrage ont néanmoins sollicité la remise des clefs le 31 mars 2014, afin de pouvoir réaliser des travaux d'aménagement intérieurs qu'ils s'étaient réservés.

Pour autant, ils n'ont pas entendu régulariser de procès-verbal de réception.

Sur ce, au mois de mai 2014, le constructeur leur a fait délivrer une assignation au fond pour que soit prononcée la réception judiciaire des ouvrages à la date du 9 janvier 2014 et qu'ils soient condamnés au paiement du solde du prix du contrat de construction.

Le constructeur a fait l'objet d'une liquidation judiciaire en cours de procédure, le 23 novembre 2021.

Par un arrêt en date du 3 octobre 2022, la Cour d'appel de Versailles ([Cour d'appel de Versailles, 3 octobre 2022, n°20-04108](#)) a prononcé la réception judiciaire des ouvrages à la date du 31 mars 2014 avec des réserves, et a condamné le garant de livraison à prix et délais convenus à garantir leur levée en désignant sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Par ailleurs, la Cour d'appel de Versailles a condamné le garant de livraison à prix et délai convenus à payer aux maîtres de l'ouvrage une somme de 578.014,21 euros au titre des pénalités de retard de livraison, au motif que :

- « *La nécessité de défaire la toiture et de la reconstruire n'est pas de nature à empêcher la réception judiciaire en dépit de l'ampleur des travaux, la maison étant dans l'attente de ceux-ci parfaitement habitable.* »
- « *Ni l'insuffisance de l'enfouissement des canalisations, ni l'absence de séparation des tuyaux d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie n'affectent l'habitabilité de la maison.* »
- « *Si les infiltrations d'eau en sous-sol se sont aggravées au fil des années, elles n'affectaient pas, à la fin de la construction au début de l'année 2014, l'habitabilité du pavillon.* »

Sur ce, dans son arrêt confirmatif, la Cour d'appel de Versailles relève que les maîtres de l'ouvrage, qui ont pris possession des clés le 31 mars 2014, ont ainsi manifesté le signe d'une prise de possession des ouvrages, ne sollicitant pas alors la démolition du bien mais uniquement des reprises partielles.

La société Tokyo Marine Europe a formé un pourvoi en cassation, en soutenant pour l'essentiel que la réception judiciaire aurait dû être prononcée à effet au 9 janvier 2014, date à laquelle les ouvrages étaient en état d'être reçus.

Par un arrêt en date du 19 septembre 2024, dont la motivation est intéressante en ce qu'elle porte sur la condition strictement nécessaire au prononcé d'une réception judiciaire, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel, au motif que :

- « *Pour écarter la date du 9 janvier 2014 proposée par le constructeur et le garant pour la réception judiciaire de l'ouvrage, l'arrêt relève qu'à cette date, les maîtres de l'ouvrage n'avaient pas même été convoqués pour une réception.*

En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un obstacle à la réception judiciaire, sans rechercher, comme il lui était demandé, si, à la date du 9 janvier 2014, la maison était habitable et, ainsi, en état d'être reçue, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Sur ce, cette décision permet une nouvelle fois de rappeler que le seul et unique critère pour apprécier s'il est ou non possible de prononcer une réception judiciaire tient sur le point de savoir si l'ouvrage est en état d'être reçu compte tenu de sa situation d'achèvement ([Cass. 3ème civ. 22 juin 2023, n° 22-12.816](#)).

Dans son arrêt, la Cour de cassation assimile la possibilité de recevoir l'ouvrage à son habitabilité, ce qui n'est pas nouveau puisque déjà dans un arrêt en date du 2 février 2017 ([Cass. 3ème civ. 2 février 2017, n° 16-11.677](#)), la Cour de cassation indiquait au sujet d'une demande de prononcé d'une réception judiciaire : « En statuant ainsi, sans rechercher si l'ouvrage était en état d'être reçu, c'est-à-dire habitable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. ».

Il est alors constant que l'absence de volonté du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux est parfaitement indifférente, de la même façon qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de l'absence de convocation préalable, ou de proposition de réceptionner à l'initiative du constructeur ([Cass. 3ème civ. 12 octobre 2017, n° 15-27.802](#)).

En l'espèce, le bien n'était pas moins habitable le 9 janvier 2014 qu'il ne l'était le 31 mars 2014, lorsque les maîtres de l'ouvrage ont décidé de prendre les clés, non pas pour habiter dans l'ouvrage, mais pour y réaliser des travaux réservés.

Il est vrai qu'à la date du 9 janvier 2014, la réception des ouvrages n'était pas refusée du fait d'un éventuel inachèvement des travaux, mais du fait de l'existence de malfaçons et de non-conformités qui existaient toujours le 31 mars 2014.

À cet égard, l'arrêt ne manque pas de rappeler que l'importance des malfaçons affectant les travaux réalisés doit s'apprécier uniquement à la date à laquelle l'ouvrage est en état d'être reçu, seul le critère d'habitabilité devant être alors pris en considération, peu important qu'il soit ultérieurement nécessaire de réaliser des travaux de reprise importants, impliquant une démolition, notamment pour lever les réserves.

Enfin, si la jurisprudence opère très classiquement une distinction entre la réception et la livraison, faisant ainsi cesser le cours des pénalités contractuelles de retard prévues à [l'article R 231-14 du code de la construction](#) et de l'habitation, à la date de la livraison, correspondant à la prise de possession de l'ouvrage ([Cass. 3ème civ. 28 septembre 2023, n° 22-18.237](#)), il n'est pas intéressant de constater qu'en l'espèce la notion de livraison n'est pas incompatible avec l'absence de prise de possession effective des clés, qui ne tenait qu'au seul refus des maîtres de l'ouvrage de réceptionner les travaux.

Or, dans le cadre de la procédure, les maîtres de l'ouvrage entendaient soutenir qu'en matière de contrat de construction de maison individuelle, la livraison suppose la remise au maître d'ouvrage d'un immeuble conforme aux prévisions contractuelles, de sorte que celui-ci étant affecté de nombreuses non conformités nécessitant de le démolir en tout ou partie, ils ne pouvaient pas être en mesure d'en prendre possession pour y habiter ou le louer, raison pour laquelle les pénalités contractuelles de retard devaient continuer à courir.

La Cour d'appel de Versailles, dans son arrêt en date du 3 octobre 2022, avait suivi cette analyse en considérant qu'un double des clés avait été remis aux maîtres de l'ouvrage en fin de chantier, pour leur permettre de réaliser des travaux intérieurs qu'ils s'étaient réservés, que le constructeur avait fait procéder au changement des serrures et qu'il n'était pas justifié d'une prise de possession postérieure à cet obstacle mis par le constructeur à la livraison de la maison d'habitation.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation au motif que :

eee

Si le motif de la cassation procède d'une violation de l'article 16 du code de procédure civile, sans préjuger du fond, il n'en reste pas moins qu'il n'est pas douteux de penser qu'il sera très vraisemblablement utilement soutenu devant la Cour d'appel de renvoi, que les pénalités contractuelles de retard doivent cesser à la date à laquelle la réception judiciaire est prononcée, puisque c'est bien à cette date que l'ouvrage est réputé être en état d'être reçu, puisqu'étant habitable, ce surtout lorsque c'est le maître de l'ouvrage qui s'est opposé jusqu'alors opposé au prononcé de la réception des travaux.

Non respect des normes ERP et responsabilité de l'architecte

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 5 septembre 2024, n°21-21.970

Par son arrêt en date du 5 septembre 2024, la Cour de cassation rappelle que l'architecte étant contractuellement tenu, à l'égard du maître de l'ouvrage, de concevoir un bâtiment d'habitation qui satisfasse aux normes applicables en matière d'accessibilité aux personnes handicapées, le défaut de conception résultant du non-respect des prescriptions réglementaires engage sa responsabilité contractuelle et l'oblige, dès lors, à réparer le préjudice en résultant « selon les principes généraux de la responsabilité civile. »

Dans le cas d'espèce, le maître d'ouvrage avait refusé de réceptionner les travaux du fait de la non-conformité constatée en cours de chantier et validée par un bureau de contrôle.

Il n'est pas nouveau en jurisprudence que l'architecte, qui répond d'une obligation de réaliser une opération de construction qui soit conforme aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées, a de ce fait l'obligation de se renseigner sur la destination du bâtiment, en procédant aux investigations nécessaires ([Cass, 3ème civ, 23 février 2000, n°98-17.138](#) ; [Cass, 3ème civ, 15 février 2006, n°04-19.757](#)).

Sur ce point, la Cour de cassation n'a pas manqué de rappeler que la réception de l'ouvrage laisse subsister la responsabilité contractuelle de l'architecte au titre d'un éventuel manquement à son obligation d'information et de conseil, causant un préjudice indépendant des dommages causés à l'ouvrage.

Ainsi donc, viole [l'article 1231-1 du code civil](#), la cour d'appel qui exonère l'architecte de toute responsabilité, au motif que les ouvrages ont été réceptionnés sans réserve concernant une non-conformité réglementaire ([Cass, 3ème civ, 12 octobre 2017, n°16-23.982](#)).

L'arrêt rendu le 5 septembre 2024 est donc intéressant à plus d'un titre.

Tout d'abord, après avoir rappelé que les dispositions applicables en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées concernent les bâtiments d'habitation collectif qui, en vertu de [l'article R 111-18 du code de la construction et de l'habitation](#) se définissent comme étant « *tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties* », la Haute juridiction rappelle que, dans le cadre de sa mission de conception, l'architecte est redevable d'une obligation contractuelle de conseil relative à l'applicabilité des normes en vigueur au moment de la réalisation de la construction, sauf à caractériser une faute de conception.

Ensuite, au stade de la solution réparatoire, puisque le régime d'indemnisation s'inscrit dans le cadre des principes généraux de la responsabilité civile, l'arrêt n'est pas non plus dépourvu, sur ce point, d'un intérêt certain.

En effet, la solution réparatoire qui avait été retenue dans cette affaire consistait en la démolition reconstruction du bâtiment, sur la base des conclusions du rapport d'expertise judiciaire, en l'absence de toute solution technique alternative permettant d'assurer la mise en place d'un ascenseur qui constituait la cause principale de la non-conformité objectivée.

Sur ce, la Haute juridiction, dans le cadre de sa décision, n'a pas manqué de faire mention de l'exercice de son contrôle de proportionnalité entre la solution réparatoire et les inconvénients en résultant, dès lors qu'il était soutenu dans un des moyens du pourvoi que la démolition reconstruction d'un ouvrage non-conforme à une norme ne pouvait pas être ordonnée si elle était disproportionnée au regard de la gravité de la non-conformité et par rapport aux désordres affectant le bâtiment qui n'empêchaient pas en l'espèce son exploitation.

A ce sujet, l'arrêt répond des plus clairement que :

« Ayant ainsi caractérisé l'absence de toute autre solution technique susceptible, en rendant l'immeuble conforme à la réglementation, de réparer le dommage subi par la SCI, elle a pu en déduire, peu important les autres désordres ou malfaçons constatées, dès lors que la nécessité de reconstruire l'immeuble résultait uniquement de l'absence d'ascenseur, que le paiement d'une indemnité correspondant au coût de la démolition reconstruction n'était pas disproportionnée au regard de la non-conformité réglementaire constatée. »

A toute fin, il sera rappelé que la solution de démolition reconstruction ne va pas nécessairement de soi, dès lors qu'il existe une solution alternative acceptable ou que la non-conformité est jugée mineure, ce que la Cour de cassation a tout précisément retenu dans un arrêt du 17 novembre 2021 ([Cass, 3ème civ, 17 novembre 2021, n°20-17.218](#)) :

« Les non-conformités invoquées par X. et Y. étaient soit non établies, soit dénuées de gravité, et que le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur était assuré après la réalisation des travaux ordonnés (...) A pu en déduire que la demande tendant à la démolition et à la reconstruction des maisons, qui se heurtait au principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables des non-conformités constatées, devait être rejetée. »

Dans tous les cas, il s'impose au juge de rechercher s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier, ou toutes autres conséquences notamment environnementales, au regard des circonstances dommageables des non-conformités. » ([Cass, 3ème civ, 6 juillet 2023, n° 22-10.884, Publié au bulletin](#)).

Pour autant, s'agissant d'une non-conformité administrative, qui plus est à des règles d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, dont l'arrêté du 24 décembre 2015, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles, a renforcé le régime, il apparaît très clairement par l'arrêt du 5 septembre 2024, que la marge de manœuvre sera beaucoup plus restreinte qu'en présence d'une simple non-conformité contractuelle...

Le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages ouvrage ne constitue pas une cause exonératoire de responsabilité du constructeur, y compris au titre des préjudices immatériels

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 5 septembre 2024, n°21-21.970](#)

Aux termes de [l'article L 242-1 du code des assurances](#), tout propriétaire d'un ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, qui fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de [l'article 1792-1](#), les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de [l'article 1792 du code civil](#).

Par un arrêt en date du 30 mars 1994, la Cour de cassation a très clairement indiqué que le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages ouvrage par le maître de l'ouvrage ne saurait constituer, en lui-même, ni une cause des désordres, ni une cause exonératoire de la responsabilité de plein droit mise à la charge du locateur d'ouvrage par [l'article 1792 du code civil](#) ([Cass, 3ème civ, 30 mars 1994, n° 92-17.683, Publié au bulletin](#)).

Le principe a depuis lors été constamment rappelé par la jurisprudence (Cass, 3ème civ, 2 juillet 2002, n°01-03913 ; [Cass, 3ème civ, 17 décembre 2003, n°02-17.134](#)), en ce sens que l'absence de souscription par le maître de l'ouvrage de l'assurance dommages ouvrage obligatoire, n'étant pas sanctionnée par la loi, elle ne peut être de nature à limiter son indemnisation.

► LA LETTRE ANTARIUS

La jurisprudence s'est également positionnée de façon identique lorsque le maître de l'ouvrage s'est abstenu de régulariser une déclaration de sinistre dommages ouvrage lorsque l'assurance avait été souscrite ([Cass, 3ème civ, 1er mars 2006, n°04-20.399](#) ; Cass, 3ème civ, 11 octobre 1995, n°96-10.738).

Or, s'il s'entend assez facilement, s'agissant des dommages matériels, que l'absence de souscription de l'assurance dommages ouvrage ne constitue pas la cause des désordres, ni une circonstance exonératoire de responsabilité pour les constructeurs, le raisonnement peut être moins évident s'agissant des **dommages immatériels consécutifs**.

En effet, le régime de l'assurance dommages ouvrage a pour objet de contraindre l'assureur à prendre position sur sa garantie et de notifier une offre d'indemnisation, dans un délai extrêmement contraint, après avoir mis en œuvre une expertise amiable.

Le maître de l'ouvrage est donc censé obtenir l'indemnisation, par préfinancement, du coût des travaux réparatoires beaucoup plus rapidement qu'à l'issue d'une expertise judiciaire, ce qui n'est nécessairement pas sans conséquence sur l'appréciation des préjudices immatériels consécutifs au sinistre.

Il était dès lors permis de s'interroger sur l'opportunité d'étendre cette jurisprudence à l'indemnisation du préjudice immatériel du maître de l'ouvrage, dès lors que l'absence de souscription de l'assurance dommages ouvrage, pourtant obligatoire, aura nécessairement aggravé ses dommages immatériels du seul fait de l'allongement du délai d'indemnisation.

Dans l'arrêt rendu le 19 septembre 2024, la Haute juridiction ne souscrit pas à cette analyse et confirme que le défaut de souscription de l'assurance dommages ouvrage, par le maître de l'ouvrage, ne constitue ni une cause des désordres immatériels en l'espèce, ni une faute exonératoire de la responsabilité de plein droit des constructeurs, de sorte que s'était à bon droit qu'il avait été fait droit en l'espèce à la demande d'indemnisation des préjudices de jouissance, de relogement, moral et financier.

Si l'argument n'est pas évoqué dans l'arrêt, il peut être néanmoins considéré qu'en pareille circonstance, la faute du maître de l'ouvrage, tirée du défaut de souscription de l'assurance dommages ouvrage, est d'autant moins établie que l'obligation d'assurance découlant de l'article L 242-1 du code des assurances ne concerne que les dommages matériels.

Il est en effet constant qu'il n'est aucunement fait obligation au maître de l'ouvrage de souscrire une assurance dommages ouvrage au titre des dommages immatériels consécutifs ([Cass, 3ème civ, 7 mars 2007, n°05-20.485, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 5 décembre 2019, n°18-20.181](#) ; [Cass, 3ème civ, 5 mars 2020, n°18.15.164](#); [Cass, 3ème civ, 29 juin 2022, n°21-13.666](#)), pas plus d'ailleurs qu'au titre de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement, ou bien encore des dommages aux existants par répercussions, ce qui relève des garanties facultatives.

Sur ce, quand bien même le maître de l'ouvrage aurait-il satisfait à son obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage, qu'il n'aurait pas pour autant été nécessairement garanti au titre des dommages immatériels, sans que l'on puisse lui reprocher une quelconque faute, dès lors que [l'article L 242-1 du code civil](#) ne prescrit aucune obligation à cet égard.

Il n'en reste pas moins que cette jurisprudence n'est très certainement pas de nature à responsabiliser les maîtres de l'ouvrage qui, pour la plupart, étant en réalité parfaitement informés de cette obligation légale, auront voulu le plus souvent faire l'économie d'une prime d'assurance au risque de devoir assumer ultérieurement, avec souffrance, le préfinancement, beaucoup plus onéreux, d'une procédure judiciaire.

L'analyse de la Cour de cassation ne contribuera donc très certainement pas au processus de déjudiciarisation grandement souhaité par la Chancellerie.

La moralisation devra alors passer, peut-être un jour, par une modification législative.

Acceptation du risque par le maître de l'ouvrage et exonération de responsabilité du constructeur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Si le constructeur d'un ouvrage est présumé responsable, sur le fondement des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#), 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, il peut toujours s'exonérer de sa responsabilité en rapportant la preuve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Il reste que les décisions consacrant la mise hors de cause du constructeur, du fait de l'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage, sont extrêmement rares compte tenu des conditions qui sont imposées par la jurisprudence.

Pour l'essentiel, il incombe au constructeur, qui entend s'exonérer de sa responsabilité, de rapporter la preuve d'une parfaite connaissance du risque par le maître de l'ouvrage, découlant des informations qui lui auront été données à ce sujet avant la réalisation des travaux, mais également de son acceptation expresse.

Qui plus est, l'acceptation délibérée du risque par la maîtrise d'ouvrage doit être en lien direct avec le dommage dont elle entend poursuivre l'indemnisation ([Cass. 3ème civ. 23 septembre 2020, n° 19-13.890](#)).

S'agissant de l'acceptation délibérée du risque par le maître de l'ouvrage, la Haute juridiction a pu indiquer, dans un arrêt en date du 11 décembre 2007 ([Cass. 3ème civ. 11 décembre 2007, n° 06-21.908](#)), qu'il incombe au constructeur, qui entend s'exonérer de sa responsabilité, de rapporter la preuve non pas seulement de la connaissance du risque par le maître de l'ouvrage, soit en l'espèce l'absence de réalisation d'une étude géologique eu égard au caractère alluvionnaire du sol, mais également de ses conséquences.

Dans le même esprit, par un arrêt en date du 21 novembre 2012 ([Cass. 3ème civ. 21 novembre 2012, n° 11-25.200](#)), la Cour de cassation a pu considérer que la preuve de l'acceptation délibérée par le maître de l'ouvrage du risque de troubles anormaux de voisinage n'était pas suffisamment caractérisée, dans une espèce où il avait pourtant été informé par le bureau de contrôle de la nécessité de réaliser un constat préventif des existants et que des risques de désordres avaient été signalés par le constructeur, la maîtrise d'ouvrage ayant alors été invitée à « *apprécier si son projet mérite la prise de risque inhérente à l'ouvrage envisagé dès lors qu'il en est informé, de prendre les dispositions qui lui sont recommandées, notamment par le contrôleur technique, et s'il y a lieu de prendre en considération les coûts liés aux risques propres à son projet.* »

Plus récemment, par un arrêt en date du 15 février 2024 ([Cass. 3ème civ. 15 février 2024, n° 22-23.682](#)), la Haute juridiction a cassé un arrêt qui avait exonéré l'architecte de sa responsabilité du fait de désordres de fissurations en façades, tenant à l'absence de prise en compte des contraintes du sol, au motif que le maître de l'ouvrage s'était vu conseiller de faire réaliser une étude de sol qui était au-demeurant expressément mentionnée dans les documents contractuels établis par la maîtrise d'œuvre.

Dans ces circonstances, les deux arrêts qui ont été rendus le 7 novembre 2024 ([pourvois n° 22-22.793](#) et [22-22.794](#)) n'ont que plus d'intérêt :

« Pour condamner les sociétés AXA et ALPHA INSURANCE à indemniser les acquéreurs sur le fondement de la responsabilité décennale, l'arrêt retient que les intervenants à la construction de la villa et du mur de soutènement ne démontrent pas que les désordres avérés, de nature décennale, ont été provoqués par une cause étrangère. »

« En statuant ainsi, après avoir retenu que le maître de l'ouvrage avait pris le risque délibéré de ne pas réaliser d'étude de sol avant la réalisation des travaux malgré l'avis défavorable du contrôleur technique et que sa faute justifiait que son assureur, la société LLOYD'S INSURANCE COMPANY, ne soit garantie par les sociétés AXA et ALPHA INSURANCE qu'à hauteur de la moitié des dommages, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texté susvisé. »

En l'espèce, les juges d'appel avaient considéré que le maître de l'ouvrage, constructeur vendeur en VEFA, avait pris le risque délibéré de ne pas faire réaliser d'étude de sol avant d'entreprendre les travaux malgré l'avis défavorable

du contrôleur technique.

Si les juges d'appel sont sanctionnés pour ne pas avoir alors tiré les conséquences d'une exonération de responsabilité des constructeurs qui ne peut être que totale, le principe de l'acceptation délibérée du risque par la maîtrise d'ouvrage n'est pas remis en cause.

Le fait est que la qualité de professionnel du maître de l'ouvrage tend à faire présumer une connaissance acquise des conséquences du risque dont il aura été tenu informé par les constructeurs avant la réalisation des travaux, laissant ainsi entrevoir des hypothèses d'exonération de responsabilité qu'il restera sans doute beaucoup difficile à établir en présence de maîtres de l'ouvrage particuliers.

A cet égard, les décisions rendues le 7 novembre 2024, qui vont très clairement dans le sens d'une **responsabilisation souhaitable de la maîtrise de l'ouvrage professionnelle**, peuvent être utilement rapprochées de trois arrêts rendus le 15 décembre 2004 ([Cass, 3ème civ, 15 décembre 2004, n°02-16.581 ; 02-16.910 ; 02-17.893, Publié au bulletin](#)) et d'un arrêt rendu le 20 juin 2007 ([Cass, 3ème civ, 20 juin 2007, n°06-13.565](#)).

Dans ses arrêts du 15 décembre 2004, la Haute juridiction avait retenu la responsabilité du maître de l'ouvrage, sur le fondement de l'acceptation délibérée des risques de survenance de désordres d'infiltrations par le radier, d'une part du fait de la volonté établie du maître de l'ouvrage professionnel de réaliser une économie substantielle, et d'autre part pour avoir été averti par l'architecte d'un immeuble voisin, déjà affecté des mêmes désordres, de la nécessité de prévoir une protection renforcée des sous-sols.

Dans son arrêt du 20 juin 2007, la Haute juridiction avait validé l'analyse des juges d'appel ayant exonéré les constructeurs du fait des défauts d'étanchéité de la dalle du rez-de-chaussée des garages, dès lors que le maître de l'ouvrage professionnel avait été informé par une étude de sol de la présence d'une nappe à faible profondeur par rapport au terrain naturel et qu'il avait été décidé de fonder le garage à quelques centimètres du niveau le plus élevé de la nappe, sans prestation particulière de cuvelage, après avoir été informé des risques d'infiltrations par le maître d'œuvre.

Absence de responsabilité du constructeur sans désordre, un principe qui n'est pas absolu

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

La Cour de cassation vient une nouvelle fois de rappeler, qu'en droit de la construction, il n'existe pas de responsabilité sans désordre, sauf prescriptions techniques obligatoires ou dispositions contractuelles particulières.

Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-15.363

Dès lors, le seul constat du non-respect d'une norme constructive postérieurement à la réception des ouvrages ne peut suffire à caractériser un préjudice indemnisable au profit du maître de l'ouvrage.

Il en va différemment avant le prononcé de la réception des travaux, dès lors que, sous réserve de l'application du principe de proportionnalité entre la solution réparatoire et le dommage subi, le constructeur est redevable d'une obligation contractuelle de résultat qui lui impose de réaliser un ouvrage qui soit exempt de désordre, de malfaçon ou de non-conformité.

Le principe, maintes fois rappelé par la jurisprudence, n'est toutefois pas absolu, puisqu'il cède lorsque le respect d'une norme a été contractualisé avec le constructeur, ou lorsqu'il s'impose de par la loi ([Cass, 3ème civ, 10 juin 2021, n°20-15.277 ; 20-15.349 ; 20-17.033, Publié au bulletin](#)).

Dans un arrêt rendu le 27 février 2001 ([Cass, 3ème civ, 27 février 2001, n°99-18.114](#)), la Cour de cassation a

ainsi précisé que le non-respect des normes techniques imposées par les DTU, qui ont vocation à harmoniser les techniques de construction au niveau européen et qui sont édictées par les professionnels du bâtiment sans pour autant revêtir de valeur réglementaire, ne peut être sanctionné en l'absence de désordre constructif si elles n'ont pas été contractualisées.

Cette jurisprudence est importante, dans la mesure où bon nombre d'experts judiciaires croient devoir motiver leurs rapports d'expertise en décrivant des non-conformités normatives au regard des prescriptions des DTU, pour les qualifier de non-conformités constructives, sans pour autant prendre la peine de vérifier leur caractère contractuel, alors même qu'il n'est pas constaté de désordres.

Il est bien souvent difficile (trop souvent en réalité) pour l'homme de l'art de concevoir qu'un ouvrage expertisé puisse être considéré comme étant juridiquement acceptable s'il est affecté de non-conformités constructives.

Le principe est identique s'agissant des prescriptions imposées par la norme Afnor NFP 03-001, devant être ajouté qu'outre le fait qu'elle doit être contractualisée pour être opposable, ses dispositions ne peuvent s'appliquer que de façon supplétive, c'est-à-dire en complément et à défaut de mentions contraires au contrat (Cass, 3ème civ, 21 mars 2019, n° 17-31.540 ; [Cass, 3ème civ, 4 mars 2021, n° 19-16.952](#)).

La jurisprudence a étendu son analyse de façon plus générale au non-respect « des règles de l'art », qui correspondent, en dehors de toute définition légale précise, à l'état de la technique connue au moment de la réalisation de l'ouvrage (Cass, 3ème civ, 5 janvier 2022, n° 12-29.349 ; Cass, 3ème civ, 5 janvier 2022, n° 20-18.707).

– [Cass, 3ème civ, 5 janvier 2022, n° 20-18.707](#) :

« 1. En premier lieu, la cour d'appel a souverainement retenu, répondant en les écartant aux conclusions des maîtres de l'ouvrage, que, si l'expert avait noté que la méthode de coulage du béton des fondations n'avait pas été conforme aux règles de l'art, aucun désordre n'avait été relevé quant à l'intégrité des puits de fondations et que le béton se révélait homogène, compact, régulier et résistant aux contraintes de compression.

12. Elle en a exactement déduit qu'en l'absence de désordre, les maîtres de l'ouvrage n'étaient pas fondés à opposer l'exception d'inexécution au constructeur pour refuser de régler le coût des travaux réalisés. »

L'arrêt qui a été rendu le 21 novembre 2024 est donc parfaitement conforme à la jurisprudence antérieure (Cass, 3ème civ, 10 juin 2021, n° 20-15.277 ; 20-15.349 ; 20-17.033, Publié au bulletin), s'agissant de travaux d'étanchéité ne respectant pas les prescriptions du DTU 52.2, le cahier du CSTB et la fiche technique du produit utilisé, sans pour autant qu'il en résulte un désordre :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, en l'absence de désordre affectant la salle de bains du premier étage si le DTU 52.2, le cahier CSTB et la fiche technique du produit appliqué avaient été contractualisées par les parties, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Il reste que la Haute juridiction considère toujours que, nonobstant l'absence de contractualisation de la norme, la responsabilité à tout le moins contractuelle du constructeur peut être recherchée même en l'absence de désordre, dès lors que son respect est rendu obligatoire par la loi, ce qui implique qu'il n'y a pas alors lieu de constater sa contractualisation.

À cet égard, Il convient de se référer à l'article 17 du décret n° 2009-697 du 16 juin 2009, relatif à la normalisation, qui dispose que si les normes sont d'application volontaire, elles peuvent toutefois être rendues d'application obligatoire.

Les normes rendues obligatoires, dont la liste peut être consultée sur le site internet de l'association française de normalisation, ne concernent pas seulement la sécurité des biens et des personnes, mais également les prescriptions édictées en matière d'ERP et d'exigences de performances énergétiques et environnementales des constructions, notamment.

A toute fin, il sera rappelé que les simples défauts de conformité n'entrent donc pas, en l'absence de désordre, dans le champ d'application de la garantie décennale des constructeurs visée à l'article 1792 du code civil ([Cass.](#)

► LA LETTRE ANTARIUS

[3ème civ, 20 novembre 1991, n° 89-14.867, Publié au bulletin](#)).

A contrario, même en l'absence de désordre actuel établi, la garantie décennale des constructeurs a vocation à être mobilisée en présence de prescriptions techniques obligatoires qui n'auraient pas été respectées, en cas de risque d'atteinte future à la sécurité des biens et des personnes.

Il en va ainsi s'agissant des non-conformités électriques ([Cass, 3ème civ, 21 septembre 2022, n° 21-20.433](#) : « En lui-même le risque avéré d'incendie de la couverture d'un bâtiment le rend impropre à sa destination. ») et des non-conformités sismiques, même en l'absence de désordre constaté ([Cass, 3ème civ, 11 mai 2011, n° 10-11.713](#) : « Le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires dans la région où se trouve la maison, facteur certain de risque de perte par séisme, compromet sa solidité et la rend impropre à sa destination »)

Plus récemment, la jurisprudence s'est également prononcée en ce sens s'agissant d'un risque sanitaire du fait d'une possible contagion par légionellose ([Cass, 3ème civ, 14 septembre 2023, n° 22-13.858, Publié au bulletin](#)).

Assurance construction

Assurance construction : activités déclarées et activités accessoires

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n°22-22.505

Les propriétaires d'une maison d'habitation ont confié à une entreprise la fourniture et l'installation d'un poêle à bois, qui a sous-traité la pose du conduit flexible du tubage. Un incendie s'est alors déclaré dans la maison d'habitation en 2015, ce qui a donné lieu à une indemnisation par l'assureur multirisque habitation qui, après expertise judiciaire, a fait assigner l'entreprise et son assureur aux fins de remboursement des indemnités versées, aux côtés de son assuré au titre du découvert de garantie.

L'entreprise et son assureur ont assigné en garantie le sous-traitant qui avait procédé à la pose du conduit flexible du tubage, ainsi que son assureur.

Par un arrêt en date du 30 août 2022, la Cour d'appel de Grenoble a condamné le sous-traitant à indemniser les conséquences dommageables du sinistre incendie à hauteur d'une somme de 271.724,78 euros au profit de l'assureur multirisque habitation et de 119.124,53 euros au profit de l'assuré, in solidum avec l'entreprise principale ([Cour d'appel de Grenoble, 30 août 2022, n° 19-02.778](#)).

Le sous-traitant a été débouté de son recours en garantie à l'égard de son propre assureur, au motif qu'étant assuré pour les activités n° 30 (plomberie, installations sanitaires à l'exclusion de la pose de capteurs solaires) et n° 31 (installations thermiques de génie climatique, y compris ramonage et aérothermie, à l'exclusion de la pose de capteurs solaires), il n'avait pas déclaré à son assureur l'activité n° 32 (fumisterie) comprenant la réalisation de systèmes d'évacuation des produits de combustion, hors fours et cheminées industriels).

Au soutien de son pourvoi, le sous-traitant indiquait essentiellement que la nature de l'activité n° 31 (installations thermiques de génie climatique, y compris ramonage et aérothermie, à l'exclusion de la pose de capteurs solaires), qui était assurée, était définie dans la nomenclature figurant dans les conditions particulières, de sorte qu'il convenait de s'y référer pour apprécier si les travaux à l'origine du sinistre étaient ou non garantis en application de [l'article 1134](#), devenu [article 1103 du code civil](#).

L'arrêt d'appel de Grenoble a été cassé par la Haute juridiction, dans son arrêt en date du 11 juillet 2024 ([Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n° 22-22.505](#)), au visa des dispositions de [l'article 1134 du code civil](#), devenu [1103 du code civil](#) :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la pose d'un flexible du tubage d'un poêle à bois n'était pas comprise dans l'activité n° 31 « installations thermiques de génie climatique » déclarée par l'assuré, compte tenu de la définition de cette activité dans la nomenclature annexée aux conditions particulières du contrat d'assurance, soit « la réalisation d'installations (production, distribution, évacuation) de chauffage et de refroidissement », la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

La décision rendue est l'occasion de rappeler qu'il est de principe constant que seule l'activité déclarée par l'assuré entre dans le champ d'application du contrat d'assurance, étant à cet égard précisé qu'il ne peut être reproché à l'assureur de ne pas avoir vérifié les déclarations de l'assuré lors de la souscription ([Cass, 3ème civ, 14 septembre 2017, n° 16-19.626](#)).

Ainsi donc, si le contrat d'assurance de responsabilité obligatoire, que doit souscrire tout constructeur, ne peut comporter des clauses et des exclusions autres que celles prévues à [l'annexe I à l'article A 243-1 du code des assurances](#), la garantie de l'assureur ne peut concerner que le secteur d'activité professionnelle qui lui est déclaré par le constructeur.

Il n'en reste pas moins que la jurisprudence s'attache à contrôler le respect par l'assureur d'une certaine forme de loyauté contractuelle, nécessaire à garantir la sécurité juridique de l'assuré.

C'est ainsi que la Haute juridiction a précisé que la délimitation des activités déclarées dans un contrat d'assurance ne peut avoir pour effet de vider de sa substance la garantie souscrite, sauf à voir la clause réputée non écrite.

Il en va ainsi lorsque l'assureur entend conditionner sa garantie au respect de modalités d'exécution des travaux définies dans les conditions particulières du contrat.

Par contre, l'assureur est parfaitement à même de conditionner sa garantie au respect par l'assuré de l'utilisation d'un procédé technique contractuellement prévu dans le contrat d'assurance pour la réalisation des travaux déclarés ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2019, n° 17.31.121](#)).

La Cour de cassation considère en effet que le recours à un « *procédé technique* » visé dans la clause relative à l'objet du contrat d'assurance de responsabilité décennale peut ne pas constituer une simple modalité d'exécution de l'activité déclarée, « *mais cette activité elle-même* », de sorte que la garantie doit être alors limitée aux activités effectuées avec l'utilisation du procédé ([Cass, 3ème civ, 8 novembre 2018, n° 17-24.488](#) pour le procédé Parallon ; [Cass, 3ème civ, 30 janvier 2019, n° 17-31.121](#)).

De la même façon que l'assureur est parfaitement à même de conditionner sa garantie à la réalisation préalable d'une étude technique, ce qui ne saurait être assimilé à une exclusion de garantie ([Cass, 3ème civ, 22 novembre 2018, n° 17-22.112](#)).

Maintenant, s'agissant de la définition même de l'activité déclarée, la frontière peut être délicate à préciser au regard de l'activité qui est réellement exercée par l'assuré sur un chantier, alors que l'assuré est régulièrement amené à devoir réaliser des travaux connexes à l'activité déclarée mais ayant une nature différente, ce qui est tout précisément l'objet de l'arrêt du 11 juillet 2024.

Sur ce, à la lecture de la jurisprudence, il peut être retenu les deux principes suivants :

1. La notion d'activité professionnelle ne doit pas s'entendre strictement, mais en considération de l'objet de l'activité déclarée ([Cass, 3ème civ, 25 septembre 2002, n° 00-22.173](#) ; [Cass, 3ème civ, 10 septembre 2008, n° 07-14.884](#)).

2. Les activités accessoires ne rentrent pas en principe dans le champ des activités déclarées, sauf si ces activités accessoires sont mentionnées dans la définition de l'activité déclarée à laquelle il est fait référence dans la nomenclature annexée aux conditions particulières du contrat d'assurance à laquelle elles renvoient expressément ([Cass, 3ème civ, 28 février 2018, n° 17-13.618](#)).

En l'espèce, la cour d'appel aurait donc dû rechercher si, bien que l'activité « *Fumisterie* » n'a pas été souscrite, l'activité de pose d'un tubage de poêle à bois ne constituait pas l'activité accessoire d'une autre activité quant à elle déclarée, en considération de la définition contractuelle qui est donnée de cette activité dans la nomenclature annexée aux conditions particulières du contrat d'assurance.

Il reste donc que nous sommes confrontés à une jurisprudence très casuistique, qui implique en définitive une certaine insécurité juridique pour l'assuré dont la lecture et la compréhension de toutes les clauses du contrat d'assurance ne lui sont pas nécessairement familières.

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 18 janvier 2024 ([Cass, 3ème civ, 18 janvier 2024, n° 22-22.781](#)), la Haute juridiction a considéré qu'une entreprise qui est assurée pour les activités de démolition, terrassement, VRD, structure et travaux de maçonnerie, béton armé, ouvrage d'art et équipements industriels en béton armé, charpente bois, couverture et zinguerie, n'est pas couverte pour des travaux d'enrochement, même si la nomenclature comprend donc l'activité de terrassement.

Les conséquences pour l'assuré sont en définitive redoutables, puisqu'il s'agit purement et simplement d'un refus de garantie, la jurisprudence ayant très clairement indiqué que le principe selon lequel la garantie de l'assureur de responsabilité décennale ne couvre que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur exclut l'application de la règle proportionnelle édictée par [l'article L 133-9 du code des assurances](#) ([Cass, 3ème civ, 17 décembre 2003, n° 02-16.096, Publié au bulletin](#)).

Faute dolosive du maître de l'ouvrage et refus de garantie de l'assureur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-15.803

L'article L 113-1 du code des assurances dispose que « les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police. Toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré. »

Très longtemps, la jurisprudence a conditionné l'établissement d'une faute dolosive à la preuve de la violation d'une obligation contractuelle « par dissimulation ou par fraude. » (Cass, 3ème civ, 29 mars 2011, n°08-12.703 ; [Cass, 3ème civ, 5 décembre 2019, n° 18-19.476](#)).

« Le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles. » ([Cass, 3ème civ, 27 mars 2013, n° 12-13.840](#)).

Déjà, la notion de faute dolosive impliquait l'existence d'un élément matériel (la dissimulation ou la fraude) et d'un élément moral (la conscience du risque de survenance d'un sinistre).

Sur ce, le manquement délibéré à une obligation contractuelle, par dissimulation ou par fraude, avec la conscience établie qu'un désordre allait survenir, constituait une faute dolosive ayant pour effet de retirer au contrat d'assurance son caractère aléatoire (Cass, 3ème civ, 7 octobre 2008, n°07-17.769).

La Haute juridiction a fait évoluer sa jurisprudence par un arrêt en date du 12 juillet 2018 ([Cass, 3ème civ, 12 juillet 2018, n° 17-20.627, Publié au bulletin](#)), en ne faisant plus référence qu'à la nécessité d'une « faute délibérée et consciente. »

La deuxième et la troisième Chambre civile s'accorderont sur cette définition par deux arrêts en date du 10 novembre 2021 ([Cass, 2ème civ, 10 novembre 2021, n° 19-12-659](#) et [19-12.660](#)) :

« La faute dolosive, autonome de la faute intentionnelle, justifiant l'exclusion de la garantie de l'assureur dès lors qu'elle fait perdre à l'opération d'assurance son caractère aléatoire, suppose un acte délibéré de l'assuré qui ne pouvait ignorer qu'il conduirait à la réalisation inéluctable du sinistre. »

Depuis lors, la jurisprudence de la Cour de cassation n'a eu de cesse de rappeler que la faute dolosive doit s'entendre comme un acte délibéré de l'assuré commis avec la conscience du caractère inéluctable de ses conséquences dommageables (Cass, 2ème civ, 20 janvier 2022, n° 20-13.245, Publié au bulletin ; [Cass, 3ème civ, 30 mars 2023, n° 21-21.084, Publié au bulletin](#)).

L'arrêt rendu le 21 novembre 2024 par la Haute juridiction, au sujet du manquement fautif du maître de l'ouvrage, constructeur vendeur, s'inscrit donc dans cette même veine, au terme d'une motivation qui mérite d'être rappelée intégralement ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n° 23-15.803](#)) :

« La cour d'appel a constaté d'une part, que le pignon de grande hauteur de la construction nouvelle dépassait très largement les orifices extérieurs des trois boisseaux de cheminée de la maison de M. et Mme (R), d'autre part, que, dans son rapport d'expertise préventive, l'expert avait rappelé l'attention du promoteur sur la nécessité de rehausser les conduits de cheminée de la maison voisine, en soulignant que la mise en place d'une rehausse sur une souche de cheminée était une technique bien connue et maîtrisée par des entreprises qualifiées, et qu'aucun professionnel de la construction ne pouvait ignorer le litige à naître né de l'absence de modification de la hauteur de celle-ci.

Elle a relevé que le promoteur, dont elle a souverainement retenu qu'il avait eu pleinement connaissance de la nécessité de ces travaux de rehaussement dès le dépôt de ce rapport, avait néanmoins livré l'immeuble sans résoudre cette difficulté, s'étant borné, cinq ans plus tard, à proposer, durant les opérations d'expertise, deux solutions palliatives, techniquement et juridiquement non réalisables.

▸ LA LETTRE ANTARIUS

Ayant ainsi fait ressortir que le refus délibéré du promoteur de faire réaliser les travaux préconisés, avec la conscience du caractère inéluctable de ses conséquences dommageables, caractérisait sa faute dolosive, elle en a exactement déduit, sans retenir la faute intentionnelle ni être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, qu'il ne pouvait prétendre au bénéfice de son contrat d'assurance. La cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision. »

Le fondement contractuel de la faute dolosive implique donc que le juge caractérise une faute au regard de la volonté délibérée et consciente du constructeur de méconnaître la norme.

Encore une fois, la faute dolosive, exclusive de toute garantie d'assurance du fait de la dissolution de l'aléa, se caractérise par un élément matériel (le refus délibéré de réaliser des travaux nécessaires) et un élément moral (la conscience du caractère inévitable des conséquences dommageables de cette décision).

Sur ce, la sanction infligée à l'auteur d'une faute dolosive ne se limite pas à l'absence de garantie d'assurance, mais tient également au caractère contractuel de sa responsabilité et donc des conséquences qui en découlent en termes de prescription.

En effet, depuis un arrêt en date du 27 juin 2001 ([Cass, 3ème civ, 27 juin 2001, n°99-21.017](#)), la Cour de cassation considère que « Le constructeur, nonobstant la forclusion décennale engagée, est sauf faute extérieure au contrat, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive. »

Il en résulte que, si les conditions sont réunies pour caractériser une faute dolosive, le maître de l'ouvrage peut alors s'affranchir de la forclusion du délai d'épreuve de la garantie décennale qui court à compter de la réception des travaux.

En effet, il est constant qu'en matière de faute dolosive, c'est la prescription de droit commun de 5 ans de l'article 2224 du code civil qui est applicable ([Cass, 3ème civ, 5 janvier 2017, n°15-22.772](#) ; [Cass, 3ème civ, 8 septembre 2009, n°08-17.336](#)), au profit des différents acquéreurs successifs de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 12 juillet 2018, n°17-20.627](#)).

Confirmation du régime juridique applicable aux éléments d'équipement adjoins à des existants

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n°23-13.562

Par son arrêt en date du 21 mars 2024 ([Cass, 3ème civ, 21 mars 2024, n°22-18.694](#)), la Cour de cassation a reconsidéré avec fracas la jurisprudence qu'elle avait imposée avec une absolue constance depuis l'arrêt du 15 juin 2017 ([Cass, 3ème civ, 15 juin 2017, n°16-19.640](#)) au sujet des éléments d'équipement adjoins à des ouvrages existants, au mépris des dispositions de [l'article L 243-1-1-II du code des assurances](#), dont il résulte que : « II.-Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles. »

Durant 7 années, la Cour de cassation a ainsi considéré que : « les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. »

Cette position avait été étendue aux assureurs de responsabilité civile décennale par un arrêt du 26 octobre 2017 ([Cass, 3ème civ, 26 octobre 2017, n°16-18.120](#)), en écartant expressément les dispositions de [l'article L 243-1-1 II du code des assurances](#) lorsque les désordres affectant l'élément d'équipement installé sur l'existant rendent l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination.

Puis, face aux critiques unanimes du monde de l'assurance et quasi unanime de la doctrine, la Cour de cassation a reconsidéré tout aussi brutalement sa jurisprudence par son arrêt en date du 21 mars 2024, publié au bulletin, en indiquant qu'il convenait désormais de juger que :

« Si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumis à l'assurance obligatoire des constructeurs. »

Par un arrêt en date du 5 décembre 2024 ([Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n°23-13.562](#)), la Cour de cassation a confirmé sa position au sujet de l'installation d'un poêle à bois à l'intérieur d'une maison d'habitation existante, en livrant deux informations complémentaires intéressantes.

1. Tout d'abord, ce qui constituait un préalable effectivement nécessaire, l'arrêt a considéré que les travaux s'inscrivaient dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage et non dans le cadre d'un contrat de vente, dès lors que la prestation de fourniture du poêle et de tous les accessoires nécessaires « nécessitait un travail spécifique pour raccorder la nouvelle installation à celle existante dans la maison, la pose du conduit de marque Poujoulat supposant des spécifications et préconisations techniques ».

Le sujet est d'importance, alors que la distinction entre un contrat de louage d'ouvrage, en inexécution duquel la garantie décennale peut trouver à s'appliquer, et un contrat de vente, résulte de la nature de l'obligation qui pèse sur le débiteur.

Il est ainsi habituellement considéré que si la prestation de pose de l'installation s'avère d'un coût minime par rapport au coût de la fourniture, l'installation de chauffage ne présente qu'un caractère accessoire par rapport à son acquisition, de sorte que le contrat doit être alors qualifié de contrat de vente et non de contrat de louage d'ouvrage (Cour d'appel d'Angers, 15 avril 2014, n°12-02.167).

Il s'agit donc d'une appréciation économique du contrat qui lie les parties, sauf à justifier de la réalisation de travaux suffisamment importants pour être qualifiables en eux-mêmes d'ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#).

Dans son arrêt en date du 5 décembre 2024, la Cour de cassation s'attache exclusivement à l'aspect technique de la prestation lié aux spécificités du raccordement de la nouvelle installation à celle existante, sans aucune allusion au critère économique, majorant ainsi la qualification de la prestation en contrat de louage d'ouvrage ou d'entreprise.

▸ LA LETTRE ANTARIUS

2. Alors que l'assureur RC décennale soutenait que l'application immédiate qui lui avait été faite de la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 15 juin 2017 l'avait privé de son droit de l'accès au juge, l'arrêt du 5 décembre 2024 lui rappelle que la sécurité juridique invoquée sur le fondement du droit à un procès équitable ne saurait consacrer un droit acquis à une jurisprudence immuable.

Ce principe avait déjà été rappelé dans un arrêt en date du 11 juin 2009 ([Cass. 1ère civ. 11 juin 2009, n°07-14.932, n°08-16.914, Publié au bulletin](#)), puis un arrêt plus récent en date du 12 novembre 2020 ([Cass. 1ère civ. 12 novembre 2020, n°19-16.964](#)).

3. Et de façon logique, mais presque paradoxale, l'arrêt du 5 décembre 2014 lui fait bénéficier du revirement de jurisprudence opéré par l'arrêt du 21 mars 2024, en indiquant, au soutien du prononcé de la cassation de l'arrêt d'appel, qu'elle « juge désormais que, si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale, ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs. »

Pour leur part, les juges d'appel avaient considéré, faisant ainsi acte d'allégeance à la jurisprudence inique du 15 juin 2017 et du 26 octobre 2017, que la responsabilité décennale du constructeur était engagée sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil, dès lors que les travaux concernant le poêle avaient conduit à l'incendie et rendu l'immeuble dans son ensemble impropre à sa destination.

L'arrêt rendu le 5 décembre 2024, vient ainsi confirmer, avec bonheur, le revirement de jurisprudence opéré le 21 mars 2024.

Objet de l'obligation in solidum : un rappel utile et nécessaire

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

L'obligation in solidum ne peut avoir pour objet de mettre à la charge d'une partie les conséquences de la faute des autres parties.

Le principe posé par un arrêt publié de la 2ème chambre civile en date du 11 avril 2013 ([Cass. 2ème civ, 11 avril 2013, n° 11-24.428, Publié au bulletin](#)) a encore été rappelé par deux arrêts de la 3ème chambre civile du 3 octobre 2024 :

- [Cass. 3ème civ, 3 octobre 2024, n° 23-15.152](#)

- [Cass. 3ème civ, 3 octobre 2024, n° 23-12.535](#)

Il est en effet constant que le prononcé d'une condamnation in solidum implique que les fautes commises respectivement par les constructeurs ont contribué à la réalisation d'un même dommage dans son intégralité ([Cass. 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-16.843](#)).

Sur ce, dès lors que chaque débiteur a concouru à la réalisation de l'entier dommage, chacun doit le réparer intégralement.

Dans son arrêt en date du 11 avril 2013, la Haute juridiction avait clairement rappelé qu'en prononçant une condamnation in solidum, le juge ne statue pas sur l'appel en garantie exercé par l'un des codébiteurs condamnés à l'encontre de l'autre, de la même façon qu'il ne préjudicie pas de la manière dont la contribution à la dette entre tous les codébiteurs concernés devra s'effectuer.

1. Dans le [premier arrêt rendu le 3 octobre 2024 \(pourvoi n° 23-15.152\)](#), des maîtres de l'ouvrage avaient procédé à l'acquisition d'un terrain constructible auprès d'un vendeur professionnel, assuré auprès de la société ALBINGIA pour son activité de marchand de biens.

Après avoir entrepris la construction d'une maison d'habitation par un constructeur assuré auprès de la société ELITE INSURANCES COMPANY LIMITED, le chantier avait été suspendu en raison de l'apparition de fissurations apparues sur un mur séparatif de la propriété voisine.

Par un arrêt en date du 12 janvier 2023, la Cour d'appel de Montpellier avait condamné in solidum la société ALBINGIA et la société ELITE INSURANCES COMPANY LIMITED à indemniser les maîtres de l'ouvrage de leurs différents préjudices matériel et immatériel.

Le marchand de biens, qui n'avait pas informé les acquéreurs de l'existence d'un rapport d'expertise judiciaire concluant que le mur sinistré ne pouvait être utilisé en fonction de soutènement qu'avec une faible hauteur de remblais, avait alors été condamné sur le fondement de la perte de chance des acquéreurs de ne pas procéder à l'acquisition du terrain, ou à un moindre prix, s'agissant d'une infraction substantielle compte tenu de la configuration du terrain.

La société ALBINGIA, en sa qualité d'assureur du marchand de biens, a alors formé un pourvoi en cassation, au motif que la condamnation in solidum ne pouvait être prononcée qu'à concurrence de la partie du préjudice total de la victime à la réalisation de laquelle les co-responsables ont l'un et l'autre contribué.

Or, en l'espèce, la société ALBINGIA, qui répondait donc de sa garantie sur le fondement d'une perte de chance imputée à son assuré, estimait ne pas devoir supporter avec l'assureur du constructeur l'indemnisation du coût des travaux de reprise, ainsi que les dommages consécutifs au titre des préjudices immatériels.

La Cour de cassation lui donne raison sur le fondement des anciennes dispositions de l'article 1147 du code civil et du principe de réparation intégrale sans perte ni profit, et sanctionne les juges d'appel en rappelant que, dès lors qu'il a contribué à la réalisation de l'entier dommage subi par les acquéreurs, le vendeur et le constructeur, ainsi que leurs assureurs respectifs, doivent indemniser l'acquéreur maître de l'ouvrage de ses préjudices.

▸ LA LETTRE ANTARIUS

Pour autant, la condamnation du vendeur, qui repose en l'espèce sur le fondement de la perte de chance, ne peut être prononcée in solidum avec le constructeur, de sorte qu'il incombait à la cour d'appel d'évaluer la perte de chance, puis de condamner le vendeur à hauteur de la perte de chance retenue :

« En statuant ainsi, sans limiter la condamnation de l'assureur du vendeur, in solidum avec l'assureur du constructeur, à hauteur de la perte de chance, qu'il lui incombait au préalable d'évaluer, la cour d'appel a violé le texte et les principes susvisés »

2. Dans le [second arrêt rendu le 3 octobre 2024 \(pourvoi n° 23-12.535\)](#), une entreprise avait confié à un maître d'œuvre, assuré auprès de la société GAN ASSURANCES et depuis lors placé en liquidation judiciaire, la réalisation d'une ligne de production.

Les travaux relatifs au réseau de collecte des produits concassés à recycler de la scierie avaient été confiés à une entreprise également placée en liquidation judiciaire, assurée auprès des sociétés MMA.

Se plaignant d'un dysfonctionnement de la ligne de production, le maître de l'ouvrage avait fait assigner au fond, à l'issue d'une expertise judiciaire, les sociétés MMA, assureur du constructeur de la ligne, ainsi que le liquidateur judiciaire, afin de solliciter l'indemnisation de ses préjudices.

Les sociétés MMA ont alors assigné la société GAN ASSURANCES, afin de solliciter sa garantie en qualité d'assureur du maître d'œuvre.

Par un arrêt en date du 4 octobre 2022, la Cour d'appel de Rennes a retenu la responsabilité de l'entrepreneur et du maître d'œuvre et, dans leurs rapports entre eux, a condamné la société GAN ASSURANCES à garantir les sociétés MMA à hauteur de 33%.

La société GAN ASSURANCES a alors inscrit un pourvoi en cassation, au motif que seul un préjudice en lien de causalité avec la faute peut être indemnisé, alors que les juges d'appel l'avaient condamnée au titre de préjudices consécutifs sans rapport avec le dommage pour lequel la faute de son assuré avait été retenue.

La Cour de cassation lui a également donné raison et a cassé l'arrêt d'appel :

« En se déterminant ainsi, sans caractériser le lien de causalité entre la faute imputée à la société Ciris résultant du seul sous-dimensionnement de l'auge tamisante 204 et les différents chefs de préjudice du maître de l'ouvrage résultant notamment des malfaçons affectant les autres éléments de la chaîne, dont elle avait retenu qu'elles étaient exclusivement imputables à la société Ciris, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Les deux arrêts rendus par la Haute juridiction le 6 octobre 2024 s'inscrivent donc dans le même esprit que l'arrêt du 15 février 2024 ([Cass. 3ème civ. 15 février 2024, n° 22-18.672](#)), en ce sens que la condamnation in solidum n'a pas lieu d'être prononcée lorsque plusieurs constructeurs sont impliqués dans la réalisation d'un même dommage, dès lors qu'ils n'ont pas contribué de la même façon dans son intégralité.

La réparation du préjudice de jouissance est conditionnée à l'existence d'un lien de causalité direct avec le fait générateur de la responsabilité

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n°22-14.088

Après avoir entrepris la construction d'une maison individuelle d'habitation, des maîtres de l'ouvrage ont procédé à la réception des travaux en 2012 avec un certain nombre de réserves portant notamment sur des fissurations affectant les bois de la façade.

Se plaignant ultérieurement de désordres réservés et d'autres désordres apparus postérieurement, portant notamment sur des fissurations internes à la construction et un affaissement du plancher, les maîtres de l'ouvrage on saisit en 2023 la juridiction des référés, afin de solliciter la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, ils ont saisi le Tribunal de grande instance de Rouen en 2017, afin de solliciter l'indemnisation de leurs différents chefs de préjudices.

Un jugement a été rendu en 2019, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, dont il a été interjeté appel.

Par un arrêt rendu le 2 mars 2022, la Cour d'appel de Rouen a limité l'indemnisation du préjudice de jouissance à la date du prononcé de la décision de première instance, alors qu'il était établi que l'extension de la construction présentait un risque d'effondrement la rendant inutilisable (Cour d'appel de Rouen, 1ère Chambre civile, 2 mars 2022, n° 20/00020).

Pour en décider ainsi, les juges d'appel ont considéré que :

« S'agissant de la période postérieure au jugement, il ressort de la pièce n° 192 que les époux X ont reçu une somme de 138.597,66 euros le 18 juin 2020. Cette somme aurait pu leur permettre de réaliser les travaux, a minima à compter du mois d'octobre 2020, compte tenu de délais habituels pour l'organisation de ce type de chantier. Selon l'expert, le programme de travaux est d'une durée de 3 mois. Les époux X, qui n'ont pas fait réaliser les travaux pour lesquels ils avaient reçu le financement nécessaire, ne peuvent donc prétendre être indemnisés au titre d'un préjudice de jouissance postérieur au 1er janvier 2021. »

Ayant inscrit un pourvoi en cassation, l'analyse des juges d'appel s'est trouvée confirmée par la Haute juridiction dans son arrêt rendu le 7 novembre 2024.

Au soutien de leur pourvoi, les maîtres de l'ouvrage invoquaient que l'auteur d'un dommage devait en réparer toutes les conséquences, alors que la victime n'était pas tenue, pour sa part, de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable, alors par ailleurs qu'il ait été fait état du principe de réparation intégrale du préjudice.

À cela, la Cour de cassation devait répondre que :

« Ayant constaté qu'en exécution du jugement, M. et Mme J. avaient reçu, le 18 juin 2020, une somme qui n'avait pas été contestée devant elle par l'entrepreneur et son assureur, qu'elle avait confirmée et qui leur permettait d'exécuter les travaux, la cour d'appel, qui a fait ressortir l'absence de lien de causalité entre les manquements de l'entrepreneur et le préjudice de jouissance des maîtres de l'ouvrage postérieur au 1er janvier 2021, on a exactement déduit que la demande devait être rejetée. »

Il se trouve ainsi très clairement établi que la réparation du préjudice de jouissance des maîtres de l'ouvrage implique la preuve de l'existence d'un lien de causalité direct avec la faute commise par l'auteur du dommage.

Le refus d'indemniser le préjudice de jouissance des maîtres de l'ouvrage pour la période postérieure à la date à laquelle les travaux auraient pu être réalisés avec les indemnités perçues au titre de l'exécution provisoire, procède du fait qu'il n'existe plus alors de lien de causalité direct entre le fait dommageable initial et le préjudice allégué.

► LA LETTRE ANTARIUS

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

Mais encore faut-il que l'appel inscrit sur la décision de première instance ne fasse pas supporter sur le maître de l'ouvrage un risque d'infirmité qui pourrait alors le mettre dans l'impossibilité de restituer les indemnités perçues.

Il ne saurait être en effet reproché au maître de l'ouvrage, qui aura perçu des indemnités au titre de l'exécution provisoire, de ne pas avoir réalisé les travaux avant la décision d'appel, compte tenu du risque d'infirmité.

C'est bien la raison pour laquelle, dans son arrêt en date du 7 novembre 2024, la Haute juridiction a pris soin de préciser que le montant de l'indemnité accordée au titre des travaux réparatoires n'avait pas fait l'objet de contestation et n'était donc pas le sujet de l'appel :

« Ayant constaté qu'en exécution du jugement, M. et Mme J. avaient reçu, le 18 juin 2020, une somme qui n'avait pas été contestée devant elle par l'entrepreneur et son assureur, ... »

S'agissant du principe, il est donc tout naturellement permis de penser qu'un raisonnement identique pourrait être tenu lorsqu'ayant été destinataire d'une offre d'indemnisation de l'assureur dommages ouvrage, ultérieurement confirmée comme étant satisfaisante, le maître de l'ouvrage aura pris la décision de la refuser, se privant ainsi des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

C'est ainsi que, dans un arrêt en date du 10 mai 2022, la Cour d'appel de Reims a pu être amené à limiter l'indemnisation du préjudice immatériel du maître de l'ouvrage au motif que (Cour d'appel de Reims, 1ère Chambre section civile, 10 mai 2022, n° 21/01275) :

« S'agissant du préjudice de jouissance « important complémentaire » courant jusqu'à la fin des travaux dont il se prévalent et qu'ils fixent à 5.000 euros, il pourra être rappelé qu'il leur est pour partie imputable puisque la compagnie d'assurance dommages ouvrage leur a fait une offre d'indemnisation d'un montant environ équivalent à celui qui leur est accordé ce jour... »

Bien entendu, il convient que les indemnités perçues au titre de l'exécution provisoire, ou que la proposition d'indemnisation amiable refusée par le maître de l'ouvrage, soient de nature à lui permettre de réaliser l'intégralité des travaux de reprise, puisqu'à défaut il lui sera toujours possible de solliciter en cause d'appel l'indemnisation de son préjudice de jouissance courant jusqu'à la date de la décision définitive statuant sur la liquidation de ses préjudices (Cour d'appel de Poitiers, 1ère Chambre, 12 avril 2013, n° 11/05178).

Le principe de réparation intégrale du préjudice n'est pas limité par le montant du marché de travaux confié au locateur d'ouvrage

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n°23-13.989

Le principe de réparation intégrale du préjudice implique que le responsable du dommage doit indemniser l'intégralité du préjudice, sans qu'il en résulte pour la victime ni appauvrissement, ni enrichissement (Cass, 2ème civ, 9 novembre 1976, n° 75-11.737 ; [Cass, 3ème civ, 20 avril 2017, n° 16-13. 603](#)).

Il s'agit donc de rétablir « aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage, et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit. » ([Cass, 3ème civ, 9 juillet 2002, n° 19-18.954](#)).

1. Une obligation de réparation intégrale de la victime sans perte :

L'application du principe de réparation intégrale du préjudice a pour conséquence que le maître de l'ouvrage doit être indemnisé de l'intégralité des dommages découlant du sinistre, ce qui implique la prise en charge des préjudices immatériels (indemnisation du préjudice locatif, prise en charge des frais de souscription de l'assurance dommages ouvrage nécessaire pour la réalisation des travaux réparatoires, prise en charge des frais de maîtrise d'œuvre notamment induits par les travaux de reprise – Cass, 3ème civ, 9 juillet 2020, n° 19-18.954 ; [Cass, 3ème civ, 21 janvier 2021, n° 19-16.434](#) ; Cass, 3ème civ, 30 janvier 2020, n° 19-10.038).

L'indemnisation est légitime dès lors que la dépense qui doit être engagée par le maître de l'ouvrage n'est pas dissociable des travaux de reprise nécessaires au traitement du désordre.

Sur ce, si le traitement du désordre implique la réalisation d'ouvrages qui n'étaient pas contractuellement prévus dans le marché initial, ce qui est le cas lorsqu'un sinistre reconnu comme étant de nature décennale est imputable à une absence d'ouvrage, les travaux supplémentaires qui en découlent doivent être indemnisés, sans qu'il puisse être prétendu à un enrichissement sans cause du maître de l'ouvrage ([Cass, 3ème civ, 30 janvier 2020, n° 19-10.038](#)).

L'arrêt qui a été rendu le 21 novembre 2024 par la 3e Chambre civile de la Cour de cassation ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2024, n° 23-13.989](#)) est intéressant, en ce qu'il précise qu'en application du principe de réparation intégrale, le responsable d'un dommage ne peut pas utilement prétendre que, sur le plan indemnitaire, il ne saurait être tenu qu'au paiement des travaux de reprise qui sont directement en lien avec l'objet de son marché.

En l'espèce, pour limiter le montant de l'indemnisation au titre des travaux de reprise et des frais annexes, les juges d'appel avaient retenu que la responsabilité décennale de l'entreprise était engagée au titre des désordres d'infiltration dans un sous-sol et que la réparation intégrale du préjudice résultant des désordres imposait la mise en place d'un système de drainage sous le dallage, associé à une remise en état du drainage périphérique, la mise en place de remblais de comblement et un traitement des remontées capillaires des murs.

Sur ce, après avoir constaté que l'intervention de l'entreprise s'était limitée à la réalisation du drainage périphérique, les juges d'appel en avaient déduit qu'elle ne pouvait être tenue qu'au paiement des travaux de reprise directement en lien avec l'objet de son marché, « Et qu'au regard de la nature de ces travaux, la souscription d'une assurance dommages ouvrage et les honoraires d'un bureau d'étude et d'un maître d'œuvre n'étaient pas nécessaires. »

L'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris le 8 mars 2023 (Cour d'appel Paris, 8 mars 2023, pôle 4, Chambre 5) est cassé au visa du principe de réparation intégrale, impliquant que le préjudice soit réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour la victime.

Selon le même principe, il sera rappelé que la victime ne peut se voir reprocher de ne pas avoir limité son préjudice dans l'intérêt du responsable ([Cass, 3ème civ, 14 janvier 2021, n° 16-11.055](#)).

► LA LETTRE ANTARIUS

En définitive, le seul véritable tempérament qui est posé au principe de réparation intégrale tient à l'application du principe de nécessaire proportionnalité entre le dommage subi et la solution réparatoire.

Après avoir imposé avec une extrême rigueur le principe d'une stricte remise en état au regard des dispositions contractuelles (Cass, 3ème civ, 27 mars 2012, n° 11-11.798), la Cour de cassation applique désormais un contrôle totalement assumé sur la proportionnalité de la solution réparatoire, tout en rappelant que le préjudice doit être réparé selon les principes généraux de la responsabilité civile ([Cass, 3ème civ, 5 septembre 2024, n° 21-21.970](#)).

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 14 février 2019 ([Cass, 3ème civ, 14 février 2019, n° 18-11.836](#)), la Cour de cassation a indiqué que le respect du principe de réparation intégrale n'impliquait pas nécessairement que le maître de l'ouvrage soit replacé dans une situation de conformité contractuelle, dès lors que les dommages pouvaient être réparés de façon pérenne.

2. Une obligation de réparation intégrale de la victime sans profit :

En vis-à-vis, le principe de la réparation intégrale du dommage ne saurait justifier que l'indemnisation du maître de l'ouvrage excède le montant de son préjudice.

Sont ainsi systématiquement cassées les décisions qui ont pour conséquence d'aboutir à deux indemnisations distinctes pour un même préjudice, ce qui caractérise une situation manifeste d'enrichissement sans cause ([Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n° 20-16.712](#)).

Dans l'arrêt du 5 décembre 2024, la Cour de cassation, statuant sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil et du principe de la réparation intégrale, a considéré que les juges d'appel ne pouvaient pas indemniser les requérants à hauteur du montant intégral des travaux réparatoires, alors qu'il avait été objectivé qu'ils avaient bénéficié d'une réduction du prix de vente, qui avait été consentie par les premiers acquéreurs, en considération des désordres affectant la maison vendue, « de sorte que les sous acquéreurs avaient déjà été indemnisés, au moins partiellement, de leurs préjudices matériels. »

Par contre, il ne saurait être prétendu à l'existence d'un enrichissement sans cause du maître de l'ouvrage lorsque les travaux qui sont nécessaires pour traiter le désordre emporte une amélioration d'ouvrage existant.

En effet, si le propre de la responsabilité civile est de rétablir, aussi exactement que possible, la victime dans la situation où elle se serait trouvée si le dommage n'était pas survenu, pour autant il ne saurait être appliqué un abattement pour cause de vétusté des existants repris dans le cadre des travaux réparatoires ([Cass, 3ème civ, 26 janvier 2000, n° 98-17.045](#), pour la réalisation d'un cuvelage sur la maçonnerie existante pour traiter un désordre d'infiltration en sous-sol).

Le principe vaut également pour la nécessité de reprendre à neuf une couverture existante vétuste, dès lors que les travaux sont nécessaires pour traiter un désordre d'infiltrations par des menuiseries installées en toiture.

Pour conclure, il sera rappelé qu'en application cette fois-ci des dispositions de l'article 4 du code civil, mais également du principe de réparation intégrale, le juge ne peut pas refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il a constaté l'existence en son principe, quitte à devoir rouvrir les débats de sorte que les parties puissent s'en expliquer contradictoirement ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 21-15.748](#) ; [Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n° 23-12.315, Publié au bulletin](#)).

■ Marchés de travaux

Le maître d'œuvre répond sans recours des travaux complémentaires non acceptés s'ils sont réalisés sous sa signature

[Ludovic Gauvin – Antarius Avocats](#)

Cass, 3ème civ, 5 septembre 2024, n°21-22.010

Dans le cadre de cette affaire, une SCI a entrepris la construction d'un lotissement composé de 12 maisons individuelles sous la maîtrise d'œuvre de la société BC INGENIERIE, avec une mission élargie d'économiste, maître d'œuvre et ordonnancement, pilotage et coordination (OPC).

Le CCTP qui a été établi décrit le lot n° 1 – Terrassement VRD comme visant l'ensemble des travaux concernant les parties privatives et communes.

Avant la signature de son marché de travaux, la société GO SERVICES a établi un devis pour les travaux de VRD, mentionnant expressément en tête du document : « Travaux ne comprenant pas l'aménagement des parties privatives », dont le montant a été repris sur son marché.

En cours de chantier, ayant constaté l'oubli de chiffrage des travaux de VRD sur les parties privatives, le maître d'œuvre a sollicité la société GO SERVICES pour établir un devis complémentaire de près de 200.000,00 euros pour les travaux portant sur les parties privatives, sur lequel le maître d'œuvre a porté la mention : « bon pour exécution ».

La SCI ayant en définitive refusé de payer ces travaux complémentaires, faute de les avoir acceptés, la société GO SERVICES, qui avait réalisé les travaux, a fait assigner en paiement la société BC INGENIERIE, son donneur d'ordre, qui a appelé en garantie le maître d'ouvrage, bénéficiaire des travaux réalisés.

Par un arrêt en date du 10 juin 2021, la Cour d'appel de Lyon (Cour d'appel de Lyon, 3ème Chambre A, n°18-03462) a condamné la société BC INGENIERIE à payer le montant des travaux réalisés à la société GO SERVICES et a condamné le maître de l'ouvrage à la garantir des condamnations prononcées à son encontre, au motif que les travaux avaient été réalisés à son seul profit d'une part, qu'il n'en avait pas payé le prix d'autre part, et qu'enfin aucune action en responsabilité n'avait été engagée à l'égard de la société BC INGENIERIE, avec une demande de dommages intérêts, ce qui implicitement signifiait qu'aucune faute ne lui était reprochée.

La société GO SERVICES a inscrit un pourvoi en cassation et la société BC INGENIERIE un pourvoi incident sur sa condamnation.

Dans le cadre de son pourvoi, la société BC INGENIERIE soutenait qu'il y a novation par changement de l'objet lorsque le créancier a accepté l'engagement du débiteur de lui fournir une prestation différente de celle qui était initialement stipulée, de sorte qu'en l'espèce le marché de travaux de la société GO SERVICES, conclu postérieurement au devis excluant les travaux de VRD sur les parties privatives, faisant référence au lot VRD que le CCTP décrivait comme intégrant les parties communes et privatives, emportait nécessairement novation de son engagement initial.

Il était également soutenu par le pourvoi que le contrat d'entreprise ne conférait en soit aucun pouvoir de représentation, de sorte qu'au sujet des travaux complémentaires réalisés par la société GO SERVICES, la société BC INGENIERIE ne pouvait avoir la qualité de mandataire de la SCI, maître de l'ouvrage.

Le pourvoi de la société BC INGENIERIE a été rejeté par l'arrêt du 5 septembre 2024, au motif que :

- Nonobstant les indications portées dans le CCTP, la société GO SERVICES ne s'était engagée que dans les limites de son devis initial et de son marché de travaux, ce qui excluait les parties privatives.

► LA LETTRE ANTARIUS

- Le devis de travaux complémentaire s'inscrivait dans le cadre « d'un marché distinct » et ne correspondait pas à des travaux supplémentaires au marché de travaux signé par le maître de l'ouvrage.

- Par ailleurs, le devis de travaux complémentaires n'avait été accepté que par le maître d'œuvre et non par le maître de l'ouvrage, alors que le maître d'œuvre n'avait pas la qualité de mandataire de la SCI, maître de l'ouvrage.

Sur ce, la condamnation du maître d'œuvre à procéder au paiement des travaux réalisés par l'entreprise sous sa seule signature, et donc sans l'assentiment du maître de l'ouvrage, est confirmée.

Par contre, la Haute juridiction casse l'arrêt d'appel en ce qu'il avait condamné le maître de l'ouvrage à garantir le maître d'œuvre de cette condamnation, et statuant sur les principes de l'enrichissement sans cause, tout autant que sur le fondement des dispositions de l'article 1371 du code civil, retient que :

- L'action de in rem verso ne peut prospérer que si l'appauvrissement est dû à la faute de l'appauvri, ce qui n'a pas été examiné par les juges d'appel qui ne se sont focalisés que sur l'avantage tiré par le maître de l'ouvrage de la réalisation des travaux dont il n'aura pas en définitive payé le prix.

- Le devis de travaux complémentaires n'était justifié que par l'oubli du maître d'œuvre de procéder au chiffrage des travaux et n'a jamais été accepté par le maître de l'ouvrage, de sorte qu'au regard du manquement contractuel du maître d'œuvre, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur ce, il sera rappelé qu'il est constant que le maître d'œuvre ne peut pas délivrer, sans avoir préalablement recueilli l'accord du maître de l'ouvrage, un ordre de service prescrivant à une entreprise la réalisation de travaux non prévus dans le marché dont elle est titulaire.

A l'égard du maître de l'ouvrage, le paiement de travaux supplémentaires nécessite la preuve d'un accord du maître de l'ouvrage sur leur principe et sur leur prix (Cass, 3ème civ, 17 novembre 2021, n° 20-20.249), de sorte que le maître de l'ouvrage ne peut pas être tenu au paiement de travaux qu'il n'aurait pas commandés avant leur exécution ou qu'il n'aurait pas acceptés de façon non équivoque après leur réalisation ([Cass, 1ère civ, 21 mars 2006, n° 04-20.639](#)).

A cet égard, il sera rappelé que la charge de la preuve du consentement du maître de l'ouvrage incombe au demandeur ([Cass, 1ère civ, 19 février 2013, n° 11-26.944](#)).

S'agissant enfin de l'action de in rem verso, la Cour de cassation a retenu dans son arrêt qu'elle ne pouvait pas prospérer dès lors qu'une faute pouvait être reprochée à l'appauvri, c'est-à-dire le maître d'œuvre, qui avait manifestement été défaillant dans l'exécution de sa mission de maîtrise d'œuvre.

Il aurait alors pu être très certainement ajouté que l'existence d'un lien contractuel exclu l'action de in rem verso, la Cour de cassation rappelant régulièrement que le principe de l'enrichissement sans cause (l'action de in rem verso relevant du quasi contrat) ne peut être invoqué dès lors que l'appauvrissement et l'enrichissement allégués trouvent leur cause dans l'exécution d'une convention unissant les parties, ce qui était manifestement le cas en l'espèce s'agissant du recours en garantie du maître d'œuvre à l'encontre du maître d'ouvrage ([Cass, com, 23 octobre 2012, n° 11-21.978 ; 11-25-175](#)).

Action en paiement du membre d'un groupement

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[CASS, 3ème civ, 19 septembre 2024, n° 22-21.831, Publié au bulletin](#)

La Cour de cassation, en ligne avec la jurisprudence administrative, considère que, sauf convention contraire, le membre d'un groupement, conjoint ou solidaire, a qualité pour agir seul à l'encontre du maître de l'ouvrage, pour son propre compte en paiement du solde de son marché, et en paiement du solde global du marché en cas de groupement solidaire.

En l'espèce, des maîtres de l'ouvrage ont entrepris la construction d'un centre commercial avec le concours d'un groupement pour le lot n° 26 « CVC – DESENFUMAGE », composé de deux entreprises, dont l'une a été désignée en qualité de mandataire du groupement.

L'autre entreprise, dans le cadre d'un marché distinct, s'est vu confier le lot n° 61 « DESCENTES EAUX PLUVIALES ».

N'étant pas soldée de ses deux marchés, l'entreprise a fait assigner les maîtres de l'ouvrage devant la juridiction des référés, afin de solliciter le paiement d'une provision à valoir sur le paiement du solde de ses factures, sur le fondement des dispositions de [l'article 809 du code de procédure civile](#).

Par un arrêt en date du 19 janvier 2022, la Cour d'appel de Bastia a rejeté partiellement la demande de condamnation à provision du fait de l'existence de contestations sérieuses, au motif que le juge des référés n'avait pas compétence pour statuer sur la qualité à agir du demandeur à qui il était opposé que son action à titre personnel était irrecevable, dès lors qu'il avait contracté dans le cadre d'un groupement qui seul pouvait agir en paiement ([Cour d'appel de Bastia, 19 janvier 2022, Chambre civile, section 2](#)).

Sur ce, les juges d'appel ont retenu que la question de savoir si le groupement des deux sociétés était conjoint ou solidaire, et celle relative à l'étendue des pouvoirs du mandataire, nécessitait une interprétation des conventions conclues entre les parties et des textes légaux applicables, ce qui se heurtait à une contestation sérieuse excédant les pouvoirs du juge des référés.

Également, les juges d'appel ont considéré que, nonobstant l'appellation de groupement conjoint, les co-traitants au sein du groupement s'étaient obligés à l'égard des maîtres de l'ouvrage de façon indivisible et solidaire, ce qui interdisait l'entreprise d'agir seule en paiement, alors qu'il résultait par ailleurs du cahier-type des clauses administratives générales applicables aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés publics que le mandataire du groupement était le représentant unique des entreprises groupées.

L'arrêt est cassé par la Haute juridiction qui, dans son arrêt en date du 19 septembre 2024, destiné à la publication, indique tout d'abord qu'il incombe au juge des référés, saisi d'une demande de provision, de statuer sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir, qui en soit ne peut constituer un motif de contestation sérieuse :

« il appartient au juge des référés de se prononcer sur la fin de non-recevoir tirée d'un prétendu défaut de qualité du demandeur en référé, que la contestation de cette qualité par la partie adverse soit ou non sérieuse. »

Ensuite, la Haute juridiction indique que la désignation d'un mandataire auprès du maître de l'ouvrage, pour représenter le groupement, qu'il soit conjoint ou solidaire, ne peut avoir pour conséquence de priver les membres du groupement d'agir seul en paiement du coût des travaux réalisés, ce qui était tout précisément l'objet de la saisine du juge des référés.

Et dans le cadre de son arrêt, la Cour de cassation va plus loin, en ajoutant que ce principe trouve à s'appliquer *« qu'il s'agisse, dans le cas d'un groupement conjoint, des travaux réalisés par l'entreprise demanderesse à l'action, ou, dans le cas d'un groupement solidaire, du paiement du solde global du marché. »*

Ainsi donc, une entreprise membre d'un groupement conjoint ou solidaire, qu'il soit ou non le mandataire, peut agir seul à l'encontre du maître de l'ouvrage, au titre du paiement de ses propres travaux et ce pour son propre compte, y compris lorsque le marché ne précise pas la répartition des tâches entre les membres du groupement.

Du fait de sa condamnation prononcée, le maître de l'ouvrage se trouve alors libéré de sa dette à l'égard des autres membres du groupement à concurrence du mandant des sommes acquittées.

Et en présence d'un groupement solidaire, l'entreprise peut agir seule à l'encontre du maître de l'ouvrage, afin de solliciter le paiement du tout, soit le « solde global du marché » du groupement, sauf convention contraire prend soin de préciser l'arrêt.

Cette décision a priori inédite est parfaitement conforme à la jurisprudence administrative qui, dans un arrêt du Conseil d'Etat en date du 19 mai 2022 ([CE, 19 mai 2022, 7ème et 2ème sous-sections réunies, req. 454637](#)) a rappelé le principe de représentation mutuelle des membres d'un groupement, qui avait déjà été posé par un arrêt en date du 31 mai 2010 ([CE, 31 mai 2010, 7ème et 2ème sous-sections réunies, req. 323948](#)) et un arrêt en date du 11 mai 2011 ([CE, 11 mai 2011, 7ème et 2ème sous-sections réunies, req. 327452](#)) :

▸ LA LETTRE ANTARIUS

« Les entreprises ayant formé un groupement solidaire pour l'exécution du marché dont elles sont titulaires sont réputées se représenter mutuellement dans toutes les instances relatives aux obligations attachées à l'exécution de ce marché. »

Par son arrêt en date du 19 mai 2022, le Conseil d'Etat avait étendu en dernier lieu la présomption de représentation mutuelle aux situations dans lesquelles la convention ne prévoit pas de répartition des tâches entre les membres du groupement.

Ainsi donc, dès lors qu'aucune répartition des tâches n'a été définie contractuellement par le marché, les entreprises ayant formé un groupement solidaire sont réputées se représenter mutuellement.

C'est tout précisément ce à quoi s'est également attachée la Cour de cassation dans son arrêt en date du 19 septembre 2024, en prenant soin de relever que la répartition détaillée des tâches des deux entreprises n'était pas précisée dans l'acte d'engagement.

Cautionnement de l'article 1799-1 alinéa 3 du code civil et créance du maître de l'ouvrage : compensation ne vaut !

[Ludovic Gauvin – Antarius Avocats](#)

[Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n°23-10.727](#)

L'arrêt qui a été rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 5 décembre 2024 ([Cass, 3ème civ, 5 décembre 2024, n°23-10.727](#)) est l'occasion de rappeler le bénéfice qui peut être tiré du cautionnement dont le maître de l'ouvrage est redevable à l'égard du constructeur en application des dispositions légales de [l'article 1799-1 du code civil](#), issu de [l'article 5 de la loi n°94-475 du 10 juin 1994, relative à la prévention et au traitement des difficultés des entreprises](#).

Dans un contexte d'insécurité économique et du fait des aléas importants découlant de la durée des chantiers, il était apparu nécessaire de sécuriser le paiement des entreprises, au même titre que la [loi du 31 décembre 1975, relative à la sous-traitance](#), avait pu le faire au profit des sous-traitants.

A défaut de recourir à un crédit spécifique pour financer la totalité des travaux, la garantie dont est redevable le maître de l'ouvrage doit être matérialisée par une stipulation particulière du marché (hypothèque conventionnelle, inscription du privilège de l'article 2347-4°, garantie autonome, clause de réserve de propriété ou autre sureté, consignation), ou bien encore par la délivrance d'un acte de cautionnement solidaire d'un établissement de crédit, d'un assureur ou d'un organisme de garantie collective.

Très concrètement, la garantie de paiement prend habituellement la forme d'un cautionnement bancaire.

Si le maître de l'ouvrage recourt à un crédit spécifique, la garantie de paiement des entreprises peut alors consister tout simplement dans le versement direct par l'établissement de crédit à l'entrepreneur des sommes qui lui sont dues en vertu de son marché de travaux.

L'exigence de la garantie de paiement s'applique non seulement aux entreprises à proprement parler, mais également aux architectes et techniciens divers, promoteurs et syndic de copropriété, commerçants, industriels et particuliers ayant la qualité de maître de l'ouvrage.

Pour l'essentiel, sont exemptés les maîtres de l'ouvrage qui concluent un marché de travaux pour leur propre compte et pour la satisfaction de besoins ne ressortissant pas à une activité professionnelle en rapport avec le marché, ou bien alors si le montant du marché n'excède pas la somme de 12.000,00 euros.

Alors qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public, impliquant dès lors que les parties ne puissent pas y déroger conventionnellement, force est de constater que ce cautionnement est mal connu et surtout peu usité.

Le dispositif figure pourtant dans les marchés types établis par référence à la norme AFNOR 03-001, qui dispose que le maître de l'ouvrage doit fournir au plus tard à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la conclusion du marché le cautionnement visé au troisième alinéa de [l'article 1799-1 du code civil](#).

Sur ce, indique la norme, tant que le cautionnement n'est pas fourni, l'entrepreneur ne doit pas commencer les travaux.

Pourtant, alors même que le maître de l'ouvrage est débiteur de l'obligation de fourniture de l'acte de cautionnement dès la signature du marché ([Cass, 3ème civ, 9 septembre 2009, n°07-21.225 ; n°07-21.226 ; n°07-20.863](#)), force est de constater que la réalité concrète des chantiers est bien différente.

Le plus souvent, le cautionnement n'est pas délivré à l'entrepreneur, soit par ignorance, soit par crainte d'indisposer le maître de l'ouvrage au point d'être évincé de l'appel d'offres.

► LA LETTRE ANTARIUS

Sur ce, quelques principes essentiels doivent être rappelés :

1, Le défaut de remise du cautionnement prévu par [l'article 1799-1 alinéa 3 du code civil](#) n'est pas une cause de nullité du marché.

2, L'obligation de délivrance du cautionnement relevant d'une disposition d'ordre public de direction, il est constant que le cautionnement peut être demandé par l'entrepreneur à tout moment du chantier, y compris après la réception des travaux.

3, Dans ce cas, le montant du cautionnement ne doit pas correspondre au montant du marché, mais au solde restant dû par le maître de l'ouvrage.

4, Et surtout, ce qui peut-être très utile en cas de situation contentieuse en phase d'achèvement du chantier, à défaut de remise de l'acte de cautionnement, après la délivrance d'une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 15 jours, l'entrepreneur est en droit de suspendre son intervention, en application du principe de l'exception d'inexécution.

5, L'arrêt qui a été rendu le 5 décembre 2024, précise pour sa part que la possibilité d'une compensation future entre le solde du marché et une créance du maître de l'ouvrage, même certaine en son principe dit l'arrêt, ne saurait le dispenser de l'obligation légale de fournir le cautionnement à première demande :

« En statuant ainsi, après avoir retenu l'existence d'un certain solde restant dû à la société FARJOT CONSTRUCTIONS au titre de diverses situations de travaux, la cour d'appel, qui s'est fondée sur l'existence de créances opposées à titre de compensation par la société Saint Corentin, a violé le texte susvisé. »

6, Il reste à s'interroger sur le point de savoir si, en présence d'un maître de l'ouvrage ayant la qualité de personne morale, le défaut de production du cautionnement ne pourrait pas constituer une faute personnelle du gérant de nature à engager sa responsabilité personnelle, tel que la jurisprudence le considère en cas de défaut de souscription de la garantie RC décennale ou de la garantie de paiement du sous-traitant dans le cadre d'un contrat de construction de maisons individuelles.

En effet, en ne régularisant pas de contrat de sous-traitance, ou en ne souscrivant pas la garantie de paiement prévue à [l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, relative à la sous-traitance](#), ou toute autre garantie, délivrée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance comme [l'exige l'article L 231-13 du code de la construction et de l'habitation](#), il doit être considéré que le dirigeant de la personne morale ayant la qualité de constructeur a sciemment méconnu les dispositions légales et a ainsi commis une faute détachable de l'exercice de leurs fonctions qui engage sa responsabilité personnelle et l'oblige à en réparer les conséquences dommageables ([Cour d'appel de Nancy, 19 octobre 2016, n° 15-00719](#) ; [Cour d'appel de Rennes, 3ème chambre commerciale, 13 novembre 2018, n° 16-01420](#) ; [Cour d'appel d'Orléans, 22 août 2019, n° 18-015391](#)).

Le principe est identique en cas de défaut de souscription de l'assurance RC décennale obligatoire ([Cass, 3ème civ, 10 mars 2016, n° 14-15.326](#)).

Tel n'apparaît toutefois pas devoir être le cas, dès lors que le caractère d'exceptionnelle gravité qui s'attache à la faute commise par le gérant procède du caractère pénal de l'infraction commise, tel que prévue par la loi, ce qui n'est pas prévu par l'article 1799-1 du code civil ([Cass, com, 28 septembre 2010, n° 09-66.255](#) ; [Cass, com, 18 septembre 2019, n° 16-26.962](#)).

■ Procédure

Le point de départ du délai de prescription d'une action en paiement est constitué par la date d'exigibilité de l'obligation qui a donné naissance à la créance

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n°22-22.058, publié au Bulletin](#)

Par un acte en date du 8 septembre 2015, une promesse unilatérale de vente a été consentie sur un appartement moyennant le prix de 995.000 euros, sous la condition suspensive notamment de l'obtention d'un prêt au plus tard le 7 novembre 2015.

Il a alors été contractuellement convenu du paiement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 99.500 euros en cas de non levée de l'option, sauf à ce qu'il soit justifié de la non-réalisation des conditions suspensives.

N'ayant pas obtenu son prêt, le bénéficiaire de la promesse a mis en demeure les promettants de lui restituer la somme qui avait été consignée par des courriers en date des 12 juillet 2017 et 6 janvier 2000.

Il sera en effet rappelé qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt, l'indemnité qui a été consignée doit être restituée nonobstant toute clause particulière d'aménagement qui serait prévue à l'acte, s'agissant d'une disposition d'ordre public procédant du code de la consommation.

Le prêt n'ayant pas été obtenu, le bénéficiaire de la promesse de vente a fait assigner le promettant en restitution de l'indemnité d'immobilisation qui avait été versée entre les mains du notaire.

Le promettant lui a alors opposé la prescription de son action pour s'opposer à la restitution de l'indemnité d'immobilisation par un courrier en date du 27 janvier 2020.

A la suite de la délivrance d'une assignation au fond, le juge de la mise en état a considéré que l'action en restitution était recevable, au motif que le point de départ de la prescription devait être fixé au jour où l'acheteur avait eu connaissance du refus du promettant de lui restituer l'indemnité d'immobilisation, soit le 27 janvier 2020.

Par un arrêt en date du 30 septembre 2022, la Cour d'appel de Paris ([Cour d'appel de Paris, 30 septembre 2022, n°22-00936](#)) a infirmé l'ordonnance et a débouté le bénéficiaire de la promesse de vente de sa demande en restitution du fait de la prescription de son action.

Au soutien de son pourvoi, le bénéficiaire de la promesse de vente soutenait que le fait justifiant l'exercice de l'action tendant, en cas de défaillance de la condition suspensive à laquelle était soumise la promesse de vente, à ce que l'indemnité d'immobilisation qu'il a versée lui soit restituée, ne pouvait consister que dans la connaissance par le bénéficiaire de la promesse du refus du promettant que l'indemnité lui soit restituée.

A cet égard, il sera rappelé qu'en application des dispositions de [l'article 2224 du code civil](#), les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par 5 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 son arrêt en date du 11 juillet 2024, qui est destiné à la publication au Bulletin, la Cour de cassation applique pour la première fois à une demande en paiement de l'indemnité d'immobilisation (en l'espèce une demande de restitution) d'une promesse unilatérale de vente le principe déjà adopté selon lequel le point de départ de la prescription de l'action en exécution d'une obligation se situe au jour où le créancier a su ou aurait dû savoir qu'elle était exigible et non à la date à laquelle il a eu connaissance du refus du débiteur de l'exécuter.

Ce faisant, la Haute juridiction considère que l'indemnité d'immobilisation est devenue « immédiatement remboursable » du fait de la défaillance de la condition suspensive en application de l'article L 312-16 alinéa 2 du code de la consommation, devenu [l'article L 313-41](#).

► LA LETTRE ANTARIUS

L'action en paiement ayant été initiée plus de 5 ans après la date de défaillance de la condition suspensive, elle doit donc être considérée comme étant prescrite.

La décision est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation qui a déjà été amenée à considérer que le point de départ de l'action correspond à la date d'exigibilité de la créance dans des situations certes différentes.

Dans un arrêt en date du 20 octobre 2021 ([Cass, 1ère civ, 20 octobre 2021, n° 20-13.661](#)), la Haute juridiction a retenu que le point de départ du délai de prescription se situait à la date de prononcé de la déchéance du terme pour le capital restant dû par le débiteur.

Encore et de façon plus générale, dans un arrêt en date du 2 mars 2022 ([Cass, 3ème civ, 2 mars 2022, n° 20-23.602](#)), faisant suite à un arrêt d'Assemblée plénière en date du 6 juin 2003 ([Ass, plén, 6 juin 2003, n° 01-12.453, publié au Bulletin](#)), la Cour de cassation a très clairement indiqué que le point de départ du délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être exercée se situe à la date d'exigibilité de l'obligation qui lui a donné naissance.

Sur ce, au terme de sa jurisprudence la plus habituelle, la Cour de cassation a toujours considéré que le moment où le titulaire de l'action d'un droit prescriptible peut commencer à agir correspond à la date d'exigibilité de la créance ([Cass, 3ème civ, 6 octobre 2006, n° 15-14.417](#)).

La situation est au-demeurant identique s'agissant de la prescription de l'action en paiement des travaux réalisés, dont le point de départ n'est pas fixé à la date d'établissement de la facturation, mais à la date de l'achèvement des travaux ([Cass, 1ère civ, 19 mai 2021, n° 20-12.520](#)).

La 3ème Chambre civile de la Cour de cassation s'est au-demeurant alignée sur cette position par un arrêt en date du 1er mars 2023 ([Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n° 21-23.176](#)), tout en réservant le cas où le contrat en disposerait autrement.

Dans le même esprit, le point de départ du délai de prescription de l'action en paiement du solde du marché correspondant à la retenue de garantie dans le cadre d'un contrat de construction de maisons individuelles, compte tenu des dispositions légales particulières qui sont d'ordre public de surcroît, ne correspond pas à la date de l'achèvement des travaux, mais à la date de la levée des réserves ([Cass, 3ème civ, 13 février 2020, n° 18-26.194](#)).

Pour sa part, la Chambre commerciale de la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 8 décembre 2021 ([Cass, com, 8 décembre 2021, n° 20-10.407](#)), a tout aussi clairement indiqué que le point de départ de la prescription quinquennale court non pas à compter de la date d'échéance figurant sur la facture, mais à compter du moment où l'action peut être exercée.

De façon très pragmatique, dans son avis, la première avocate générale avait ouvertement milité pour que soit retenu un point de départ objectif (exigibilité de la créance), plutôt qu'un point de départ glissant et donc subjectif résultant d'une stricte application des dispositions de [l'article 2224 du code civil](#).

Force est en l'espèce de constater, qu'il est tout à fait clair qu'à la date à laquelle il lui a été opposé un refus de restitution, le bénéficiaire de la promesse de vente connaissait depuis déjà fort longtemps son droit à obtenir la restitution de l'indemnisation d'immobilisation qu'il avait séquestrée.

Il a simplement tardé à agir judiciairement.

Et Madame VASSALLO, première avocate générale, de conclure sur le pourvoi :

*« Il nous semble que, dès lors qu'un point de départ objectif de prescription peut être déterminé de façon certaine, ce n'est que par exception et dans des hypothèses marginales et justifiées, que le point de départ peut être fixé en fonction de la connaissance subjective du titulaire de son droit, ce dernier ayant tout intérêt à le retarder. En outre, si le titulaire de l'action peut agir et n'est pas paralysé par le principe *contract non valentem agere non currit prescriptio*, il n'y a pas lieu de retarder le point de départ de la prescription. »*

A méditer fortement pour la défense d'autres causes...

En matière de responsabilité de droit commun, le délai de prescription interrompu par une assignation en référé expertise recommence à courir pour un délai de même nature à compter du dépôt du rapport d'expertise judiciaire

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 11 juillet 2024, n°23-18.495

A la suite d'une consommation anormale d'eau, le propriétaire avait détecté une fuite au sein du local qu'il exploitait.

Après avoir fait procéder à la réparation de la canalisation alimentant le local par l'entreprise qui l'avait endommagée, le propriétaire a saisi le juge des référés pour solliciter la mise en œuvre d'une expertise judiciaire sur le fondement des dispositions de [l'article 145 du code de procédure civile](#), par une requête en date du 6 mai 2013.

Il a été fait droit à cette demande par une ordonnance de référé en date du 25 juin 2013.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire le 24 juin 2015, le propriétaire a fait assigner au fond l'auteur des dommages en indemnisation de ses différents chefs de préjudices suivant exploits en date des 10 et 12 août 2020.

Le propriétaire requérant a été débouté de ses demandes par un arrêt confirmatif de la Cour d'appel de Montpellier en date du 18 avril 2023, du fait de la prescription de son action.

Les juges d'appel ont en effet estimé que le délai de prescription de 5 ans de l'article 2224 du code civil avait été interrompu par la saisine du juge des référés le 6 mai 2013, pour reprendre son cours durant 50 jours jusqu'à l'ordonnance de référé du 25 juin 2013, qui avait eu pour effet de suspendre la prescription jusqu'au dépôt du rapport d'expertise judiciaire le 24 juin 2015, date à laquelle un nouveau délai de 5 ans avait recommencé à courir...

Tout l'enjeu de cette affaire portait donc sur l'imputation des 50 jours entre la date de délivrance de l'assignation en référé et le prononcé de l'ordonnance de référé, étant encore heureux, en suivant cette analyse, que de multiples renvois n'avaient pas été sollicités et obtenus devant le juge des référés, ou bien encore qu'une prorogation de délibéré ne soit pas intervenue pour cause de surcharge de travail du magistrat, ce qui aurait eu des conséquences bien plus préjudiciables encore pour le demandeur.

En l'état, en décomptant de la sorte les 50 jours écoulés entre l'assignation et l'ordonnance de référé, la prescription de l'action intervenant le 5 mars 2020, le demandeur se trouvait privé du bénéfice de [l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](#), modifiée par [l'ordonnance n°2020-666 du 3 juin 2020](#), faisant courir le délai pour agir jusqu'au 24 août 2020, alors que les assignations au fond avaient été délivrées les 10 et 12 août 2020.

Cette analyse est censurée par l'arrêt de la Cour de cassation en date du 11 juillet 2024, qui casse et annule l'arrêt d'appel, en rappelant préalablement les principes juridiques qui s'imposent au cas d'espèce :

En application des dispositions de l'article 2224 du code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En application des dispositions de [l'article 2239 du code civil](#), lorsque la prescription a été suspendue par une décision ayant fait droit à une mesure d'instruction présentée avant tout procès au fond, le délai de prescription

► LA LETTRE ANTARIUS

recommence à courir à compter du jour où la mesure a été exécutée.

Enfin, en application des dispositions des [articles 2241](#) et [2242 du code civil](#), la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription et l'interruption de la prescription résultant de cette demande produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Il sera rappelé que ces principes sont applicables uniquement au régime de la prescription et non à celui de la péremption d'instance (GPA, GBF, RC décennale, délai d'action en VEFA des articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 civ...), de sorte que si l'assignation en référé a pour effet d'interrompre le délai de forclusion, un nouveau délai de même nature recommence à courir à compter de l'ordonnance ([Cass, 3ème civ, 19 septembre 2019, n° 18-15.833](#)).

Sur ce, dans son arrêt en date du 11 juillet 2024, la Cour de cassation applique une jurisprudence qu'elle a déjà clairement consacrée notamment par un arrêt du 31 janvier 2019 ([Cass, 2ème civ, 31 janvier 2019, n° 18-10.011, publié au Bulletin](#)), selon laquelle lorsque le juge accueille une demande d'expertise avant tout procès, l'assignation en référé a pour effet d'interrompre la prescription, puis de suspendre le cours d'un nouveau délai de prescription de même durée mais qui ne commence à courir, pour son entièreté, qu'à la date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Dans le cas d'espèce, il n'y avait donc pas lieu de remettre en cause la suspension de la prescription qui avait été régulièrement interrompue par la délivrance de l'assignation en référé, jusqu'à ce que le rapport d'expertise judiciaire soit déposé, de sorte que la soustraction des 50 jours n'avait pas lieu d'être, permettant ainsi au requérant de bénéficier des dispositions protectrices des ordonnances sanitaires pour qu'il puisse assigner au fond avant le 24 août 2020.

A toute fin, l'occasion est ici donnée de rappeler encore une fois que lorsque le juge des référés a prononcé une mesure d'expertise avant tout procès au fond, la suspension de la prescription pendant la durée de l'expertise judiciaire ne profite qu'à la partie qui a demandé la mesure d'instruction ([Cass, 2ème civ, 31 janvier 2019, n° 18-10.011](#) ; [Cass, 3ème civ, 19 mars 2020, n° 19-13, 459](#)).

Il peut donc être prudent, lorsqu'on est codéfendeur sur une assignation délivrée en référé, de notifier des conclusions tendant à s'associer à la mesure d'expertise judiciaire qui est sollicitée, plutôt que de formuler de simples protestations et réserves d'usage.

ANTARIUS AVOCATS

ANGERS - RENNES



ANTARIUS
AVOCATS

RETROUVEZ TOUTES
LES LETTRES SUR
NOTRE SITE WEB



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats

