



Sur quelles bases fixer le montant de la réparation en matière de responsabilité décennale ?

Sans exclure le contrôle de proportionnalité des débats relatifs à l'étendue de la réparation des préjudices subis par le maître de l'ouvrage à la suite de travaux de construction, la Cour de cassation en limite la portée au profit de l'application exclusive du principe de la réparation intégrale dans des circonstances où une cour d'appel a fixé le montant des dommages et intérêts alloués sur le fondement de l'article 1792 du Code civil en tenant compte d'une alternative technique moins coûteuse que la réfection d'une cheminée à foyer ouvert de type ardennais prévue dans le marché (*Cass. 3^e civ., 13 nov. 2025, n° 24-10503, NPB*).

Dans une décision rendue le 6 juillet 2023, la Cour de cassation invitait les juges du fond saisis d'une demande de réparation à hauteur du coût de la démolition et de la reconstruction d'une maison, à exercer un contrôle de proportionnalité auquel le principe de la réparation intégrale ne fait pas obstacle : « *en cas de disproportion manifeste* » entre le coût de la démolition-reconstruction pour le constructeur de bonne foi et son intérêt pour le maître de l'ouvrage, « *les dommages et intérêts alloués seront souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues* » (*Cass. 3^e civ., 6 juill. 2023, n° 22-10884, PB : Lettre assurance construction n° 45, juill.-août 2023*).

La décision du 13 novembre dernier est rendue dans des circonstances où, à la suite de l'incendie de leur maison, des propriétaires ont fait réaliser des travaux intégrant la réfection d'une cheminée ardennaise à foyer ouvert. Le conduit existant est remplacé, non par un boisseau correspondant aux caractéristiques mentionnées dans le devis de l'entreprise, mais par un boisseau pouzzolane de 20 cm x 40 cm non conforme au DTU imposant une ouverture minimale du conduit de 30 cm x 50 cm. Il en résulte que l'évacuation des fumées n'a pas lieu dans des conditions satisfaisantes et qu'un risque d'asphyxie menace les occupants de l'ouvrage. Ce risque pour la sécurité des personnes suffit à justifier l'exercice d'une action contre les constructeurs et leurs assureurs sur le terrain de la garantie décennale (sur l'application de l'article 1792 du Code civil en cas de risque pour la sécurité des personnes, V. notamment *Cass. 3^e civ., 21 sept. 2022, n° 21-20433. – Cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n° 22-12989*).

L'expert est d'avis de réparer le préjudice en installant un foyer fermé de type insert afin de limiter le coût de reprise à la somme de 8640 euros, plutôt que de conserver la cheminée ouverte en la mettant aux normes grâce à la pose d'un conduit adapté moyennant le versement d'une somme de 100 250 euros. La cour d'appel retient que « *le paiement d'une indemnité correspondant au coût de la reconstruction à l'identique serait disproportionné, compte tenu des conséquences dommageables pour les maîtres de l'ouvrage des manquements commis par le maître d'œuvre dont la bonne foi n'est pas mise en cause* ». A l'appui de cette analyse, elle rappelle

que « *la fonction première d'une cheminée est d'assurer le chauffage* » et que l'alternative technique privilégiée par l'expert remplit pleinement cette fonction, « *même s'il peut se concevoir que la présence d'un foyer ouvert assure un cachet supérieur à celle d'un foyer à insert fermé* ». En outre, elle observe que les cheminées à foyer ouvert sont d'ores et déjà interdites dans certaines régions et que l'interdiction « *a vocation à être étendue par la suite à l'ensemble du territoire national (...)* ». La cassation intervient pour violation de l'article 1792 du Code civil et du « *principe de la réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime* », au double motif « *que la réfection de la cheminée à foyer ouvert de type ardennais avait été contractuellement prévue à l'occasion des travaux de reconstruction de la maison ensuite d'un incendie et que les dommages de nature décennale imputables au maître d'œuvre, dont les maîtres de l'ouvrage sollicitaient réparation, résultaient de l'inadaptation du nouveau conduit de cette cheminée, liée à l'insuffisance de section des boisseaux et à leur non-conformité au DTU pertinent* ».

D'évidence, la 3^e chambre civile n'opère aucun revirement, puisqu'elle semble persister à ne pas vouloir réserver l'application du principe de proportionnalité aux seules circonstances envisagées par le législateur à l'article 1221 du Code civil, soit celles dans lesquelles le demandeur sollicite l'exécution forcée du contrat. Mais tenant compte de la spécificité du contexte, elle manifeste une volonté de protection des intérêts des maîtres de l'ouvrage grâce à l'application exclusive du principe de la réparation intégrale, tout en privant le constructeur qui a commis une faute grave de la possibilité de tirer parti du principe de proportionnalité.

S'agissant de la protection du maître de l'ouvrage, la Haute juridiction considère que si le constructeur s'est engagé à refaire une cheminée existante présentant une apparence spécifique et un style nominativement désigné, la réparation des désordres résultant des travaux qu'il a réalisés ne saurait consister, sans perte pour les maîtres de l'ouvrage, dans la création d'une nouvelle cheminée de moindre cachet, dont les principaux aspects diffèrent des caractéristiques prévues par les parties. En pareil cas, le principe de proportionnalité cède devant le principe de la réparation intégrale. Cela étant, il n'est sans doute pas totalement absent de l'analyse opérée par la Cour de cassation puisqu'elle fait état de « *dommages de nature décennale imputables au maître d'œuvre* », résultant de « *l'inadaptation du nouveau conduit de cette cheminée, liée à l'insuffisance de section des boisseaux et à leur non-conformité au DTU pertinent* ». Dans le cadre d'un contrôle de proportionnalité, on met en balance l'intérêt du créancier et le coût de la solution réparatoire pour le débiteur « *de bonne foi* » (C. civ., art. 1221). En l'espèce, le maître d'œuvre qui ne s'est pas préoccupé de la conformité des travaux au DTU et n'a pas vérifié que l'ouverture du conduit de cheminée permettait une évacuation suffisante des fumées est-il de bonne foi ? La réponse ne s'impose pas d'évidence. Mais à tout le moins a-t-il commis une faute d'une particulière gravité si sa mission intégrait la surveillance des travaux et ne mérite-t-il pas, dès lors, de bénéficier de la protection offerte par les juges du fond en application du principe de proportionnalité.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Réception tacite et réception judiciaire : Cass. 3^e civ., 23 oct. 2025, n° 22-20146, NPB et Cass. 3^e civ., 13 nov. 2025, n° 23-23631, NPB

L'arrêt du 23 octobre dernier est rendu dans des circonstances où un constructeur chargé de la « *réalisation des lots gros œuvre, maçonnerie et abords, toiture et piscine* » utilisait la voie de la réception tacite et de la réception judiciaire afin de voir prospérer l'appel en garantie formée contre son assureur RC décennale. S'agissant de la réception tacite, la Cour de cassation s'en remet au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui l'ont écartée au motif que « *les maîtres de l'ouvrage avaient requis un huissier afin qu'il constate les désordres et inexécutions, puis demandé la désignation d'un expert auprès du juge des référés* ». La solution paraît s'imposer dans la mesure où les options choisies ne permettent pas d'établir la volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage en l'état. S'agissant de la réception judiciaire, la troisième chambre civile approuve logiquement les juges du fond d'avoir rejeté la demande formée par le constructeur. En effet, « *une partie de l'ouvrage devait être détruite pour être reconstruite* », de sorte que l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu.

Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision du 13 novembre, la cour d'appel avait prononcé la réception judiciaire assortie de réserves d'un immeuble à la date d'une note de synthèse déposée par l'expert le 14 septembre 2011, dans laquelle il proposait une liste de désordres apparents constitutifs des réserves. Or cinq ans plus tôt, les

acquéreurs avaient pris possession des lieux et ils faisaient valoir qu'à cette époque, l'immeuble était d'ores et déjà habitable si bien que la date de la réception judiciaire aurait dû être fixée entre juillet et décembre 2006. Cette antériorité jouait en leur faveur car elle permettait de préserver leur chance d'accéder aux garanties obligatoires dommages-ouvrage et RC décennale s'agissant des désordres apparus dans le délai d'épreuve, entre l'entrée en possession des lieux et la remise de la note de synthèse rédigée par l'expert. Ils obtiennent satisfaction. Faute d'avoir recherché, comme il le leur était demandé, si l'immeuble n'était pas habitable dès l'entrée en possession des lieux, les juges du fond exposaient leur décision à une inévitable censure pour défaut de base légale au visa de l'article 1792-6 du Code civil.

Garantie décennale – Impropropriété à destination en matière de performance énergétique (non) : Cass. 3^e civ., 23 oct. 2025, n° 23-18771, NPB

Pour la première fois à notre connaissance, la Cour de cassation rend une décision au double visa de l'article 1792 du Code civil et de l'ancien article L. 111-13-1 (devenu L. 123-2) du Code de la construction et de l'habitation. Destiné à encadrer la notion d'impropropriété à destination en matière de performance énergétique, l'article L. 123-2 impose la réunion de plusieurs conditions cumulatives aux fins de mise en jeu de la responsabilité décennale, dont la preuve doit être apportée par le propriétaire de l'ouvrage. Outre « *des conditions d'usage et d'entretien (...) appropriées* », il convient d'établir l'existence d'un « *défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant (...) à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant* ». Le législateur ne définit pas la notion de « *surconsommation énergétique* ». Mais nul doute que la référence au « *coût exorbitant* » engendré par la surconsommation est de nature à limiter le champ d'application de la garantie décennale. Il ne faut donc pas s'étonner qu'en l'espèce, la décision de la cour d'appel soit censurée pour avoir condamné le vendeur d'un bien affecté d'un « *défaut d'isolation* » au seul motif que ce défaut « *cause une gêne au quotidien, voire une perte de jouissance pour certaines pièces qui ne peuvent être occupées en période hivernale* » et « *entraîne des frais annuels d'énergie excessifs* ». Selon la Haute juridiction, des frais dont le montant dépasse la limite du raisonnable ne suffisent pas à révéler une utilisation de l'ouvrage à « *un coût exorbitant* ». Voici une brèche dans laquelle les constructeurs qui réalisent des travaux de performance énergétique et leurs assureurs pourraient bien s'engouffrer afin d'échapper à la mise en jeu de la responsabilité décennale et de l'assurance obligatoire dans des circonstances où le propriétaire de l'ouvrage se plaint de frais d'énergie trop élevés.

Garantie décennale – Bénéficiaire – Contrat de crédit-bail : Cass. 3^e civ., 25 sept. 2025, n° 23-19736, NPB

La Cour de cassation considère que tant que le crédit-preneur n'a pas utilisé la faculté d'acquisition mentionnée dans le contrat, le crédit-bailleur est seul recevable à exercer l'action en responsabilité décennale (*Cass. 3^e civ., 11 mars 1992, n° 88-18583. – Cass. 3^e civ., 26 févr. 2003, n° 01-13579*). Sur un plan pratique, cette solution n'est guère satisfaisante. En effet, le crédit-bailleur n'est pas un acteur de l'opération de construction, mais un simple bailleur de fonds. Le crédit-preneur, qui utilisera le bien une fois les travaux réalisés, choisit les constructeurs et conclut avec eux les contrats de louage d'ouvrage. Si un désordre survient, le crédit-preneur, qui en supportera les conséquences, est ainsi fondé à considérer qu'il peut se prévaloir des garanties légales. Or seule une clause dérogatoire, stipulée dans le contrat de crédit-bail, autorise le crédit-preneur, avant transfert de la propriété du bien, à exercer une action en réparation sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil (*Cass. 3^e civ., 2 oct. 2002, n° 01-01783*). Elle peut prendre la forme d'un mandat, qui confère au crédit-preneur la faculté d'agir contre les constructeurs au nom et pour le compte du crédit-bailleur (*Cass. 3^e civ., 16 mars 2011, n° 10-30189. – Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-27593*). Dans une décision rendue la 12 octobre 2005, la 3^e chambre civile jugeait que la clause selon laquelle le crédit-bailleur se contente d'assurer le financement de l'opération de construction dont le crédit-preneur prend en charge la réalisation et celle par laquelle le crédit-preneur décharge le crédit-bailleur de toute responsabilité afférente à l'ouvrage, ne contenaient aucun mandat permettant au crédit-preneur d'agir en lieu et place du crédit-bailleur sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (*Cass. 3^e civ., 12 oct. 2005, n° 04-15479*). L'arrêt rendu le 25 septembre dernier assouplit les critères d'appréciation de l'existence d'un mandat, dont la réalité est établie sur la base du constat que la maîtrise de l'opération de construction de l'ouvrage incombait au crédit-preneur, sur qui pesaient les risques et les obligations transférés par le crédit-bailleur dont l'intervention était « *essentiellement financière* ».

Auteurs