



La cause étrangère dans tous ses états !

Sur le terrain de la responsabilité décennale des constructeurs comme sur le terrain de la responsabilité de droit commun lorsqu'elle repose sur une présomption de responsabilité, le défendeur ne peut s'exonérer en démontrant ne pas avoir commis de faute. Seule la cause étrangère est exonératoire, comme vient de le rappeler la Cour de cassation dans des contextes bien différents les uns des autres (Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n° 23-22323, NPB. – Cass. 3^e civ., 22 janv. 2026, 24-10061, NPB. – Cass. 1^{re} civ., 28 janv. 2026, n° 24-15298, PB).

- Travaux assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage

En disposant que la responsabilité décennale « *n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère* », l'article 1792, alinéa 2 du Code civil tire une conséquence logique de la règle édictée à l'alinéa 1 en vertu de laquelle la responsabilité du constructeur est de plein droit, si bien qu'il ne peut s'en exonérer en se prévalant de son absence de faute. La cause étrangère est un terme générique désignant « *un événement non imputable au défendeur, ainsi qu'aux personnes et aux choses dont il répond, et qui est de nature à l'exonérer de tout ou partie de la responsabilité qui pèse normalement sur lui* » (P. Jourdain, JClasseur notarial, fasc. 161, n° 1). Elle prend la forme d'un cas de force majeure, du fait de la victime ou du fait d'un tiers et est envisagée de manière restrictive.

En particulier, Les juridictions judiciaires et administratives rejettent systématiquement l'analyse des constructeurs qui tentent de se retrancher derrière le fait d'un autre acteur du chantier afin d'échapper aux conséquences de leur responsabilité décennale (Cass. 3^e civ., 19 nov. 1997, n° 95-15811. – CE, 6 mai 1988, n° 77658). Ainsi, l'entrepreneur ne peut efficacement se prévaloir d'une faute de l'architecte dans l'accomplissement de sa mission (Cass. 3^e civ., 13 juill. 1994, n° 92-13586. – Cass. 3^e civ., 3 oct. 2001, n° 00-13046. – Cass. 3^e civ., 25 mai 2005, n° 03-20247. – Cass. 3^e civ., 12 avr. 2018, n° 17-20254). Réciproquement, le maître d'œuvre ne saurait utilement invoquer l'imputabilité exclusive des désordres à l'exécution défectueuse des prestations de l'entrepreneur (Cass. 3^e civ., 19 nov. 1997, n° 95-15811). Un constructeur de maison individuelle ne saurait arguer de la faute du géomètre mandaté par le maître de l'ouvrage afin d'obtenir exonération partielle des condamnations prononcées à son encontre (Cass. 3^e civ., 29 juin 2017, n° 16-18890), tout comme un contrôleur technique ne peut échapper à la garantie décennale en invoquant les fautes des constructeurs, dans la mesure où « *la cause étrangère (...) ne peut résulter des fautes commises par les autres intervenants à l'opération de construction* » (Cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n° 22-13375).

Sans surprise, la Cour de cassation se prononce à l'identique s'agissant d'une entreprise de maçonnerie qui tente d'échapper aux conséquences de sa responsabilité décennale en faisant valoir qu'elle a respecté les « *plans et*

choix du maître d'œuvre ». Cette analyse convainc les juges du fond, pour qui « *la prévision d'une lisse maçonnée, qui n'a pas été réalisée, incombait au maître d'œuvre et au titulaire du lot ossature* ». Leur décision est censurée car cette circonstance ne caractérise pas l'existence d'une cause étrangère exonérant l'entreprise de maçonnerie, qui a ancré les maçonneries des fondations « *sur un sol d'assise inadapté en termes de protection contre le gel* ». Dans la même affaire, le fait que les travaux de terrassement dont elle était chargée ont été réalisés sous le contrôle du maître d'œuvre, ne permet pas à une autre entreprise d'échapper à la réparation au titre de sa responsabilité de plein droit, quand bien même elle « *se trouvait au plafond de ses compétences techniques de décaissement dans la mesure où elle ne pouvait creuser davantage un sol devenu rocheux* ». De nouveau, la Haute juridiction considère que le fait du maître d'œuvre n'est pas constitutif d'une cause étrangère au sens de l'article 1792, alinéa 2, du Code civil (Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n° 23-22323, NPB).

Sur le terrain de la responsabilité de droit commun, la Cour de cassation adopte une perspective similaire. A cet égard, elle juge, au visa de l'ancien article 1147, devenu 1231-1, du Code civil, que « *les éventuelles fautes commises par un co-locateur d'ouvrage ne constituent pas une cause étrangère de nature à exonérer l'entrepreneur, tenu avant réception de l'obligation de livrer un ouvrage exempt de malfaçons, de sa propre responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage* » (Cass. 3^e civ., 22 janv. 2026, 24-10061, NPB).

En réalité, seul est exonératoire le fait des tiers *penitus extranei* qui, par définition, ne sont en rien concernés par l'opération de construction. Tel est le cas de l'usage « *inapproprié* » des locaux affectés de désordres par la société qui les utilise en qualité de locataire, dès lors que c'est précisément cet usage qui conduit à un affaissement du dallage, notamment dans les allées de circulation de chariots élévateurs (Cass. 3^e civ., 11 févr. 1998, n° 95-17199). Tel est également le cas du dépassement, en connaissance de cause, des charges maximales autorisées sur un support : l'occupant de l'immeuble à usage commercial est tenu pour moitié, avec l'entrepreneur, des désordres dénoncés (Cass. 3^e civ., 26 mars 1997, n° 94-21808). Dans ces deux derniers cas de figure, la cause du dommage est bien étrangère à l'opération de construction, dans la mesure où les désordres ne procèdent pas des travaux réalisés, mais de l'utilisation anormale de l'ouvrage.

- **Travaux non assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage**

Lorsque les travaux réalisés par une société exerçant l'activité de plombier chauffagiste et chargée de réparer le dysfonctionnement du disjoncteur de la pompe de circulation alimentant une chaudière qu'elle avait remplacé, ne sont pas assimilables à la construction d'un ouvrage, la responsabilité spécifique des constructeurs n'est pas en cause et le recours de l'assureur multirisques habitation subrogé dans les droits des propriétaires est exercé sur le fondement de l'ancien article 1147, devenu 1231-1, du Code civil. Dans ce cadre, la Cour de cassation rappelle que la défenderesse est tenue d'une obligation de résultat « *quant à la sécurité de l'installation, dont il lui appartient de s'assurer* » (en ce sens, V. déjà Cass. 1^{re} civ., 30 avr. 2009, n° 08-17004). Elle ne peut donc échapper aux conséquences de sa responsabilité qu'en apportant la preuve d'une cause étrangère. Dans la mesure où la société n'était intervenue « *qu'à propos de l'arrêt du circulateur provoqué par le déclenchement répété du disjoncteur, que celui-ci ne commande que le circulateur et que son bon ou mauvais fonctionnement n'a aucune incidence sur l'alimentation électrique du tableau de commande au sein duquel l'incendie a pris naissance* », la cour d'appel ne l'avait pas condamnée. Sa décision est censurée (Cass. 1^{re} civ., 28 janv. 2026, n° 24-15298, PB). En effet, compte tenu de l'origine de l'incendie, « *était en cause la sécurité de l'installation relevant de l'obligation de résultat* » et seule une cause étrangère, dont l'existence n'est pas établie, aurait permis une exonération de responsabilité.

De la même manière, une autre société, chargée de l'entretien de la chaudière, est tenue d'une obligation de résultat s'agissant de la « *la sécurité de l'installation, dont il lui appartient de s'assurer* » (en ce sens, V. déjà Cass. 3^e civ., 1^{er} avr. 2009, n° 08-10070, à propos de la société chargée de la maintenance d'un ascenseur et Cass. 3^e civ., 5 nov. 2020, n° 19-10857, à propos de la société chargée de la maintenance de la porte automatique d'accès à un parking). Elle ne saurait échapper aux conséquences de sa responsabilité même si, notamment, le tableau de commande de la chaudière « *ne faisait pas partie des dispositifs de sécurité dont la vérification était prévue par le contrat d'entretien* » (Cass. 1^{re} civ., 28 janv. 2026, n° 24-15298, PB).

Dans les deux cas de figure, les juges du fond ont fondé leur décision sur la base du constat de l'absence de faute, c'est-à-dire de l'absence de manquement des intervenants à leurs obligations contractuelles spécifiques. Mais cette circonstance ne révèle pas de cause étrangère exonératoire.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Travaux sur existant – Qualification d’ouvrage (non) – Garantie décennale (non) : Cass. 3^e civ., 22 janv. 2026, n° 24-12809, NPB

Des travaux de transformation en « *pièce à vivre* », d’une pièce non-habitable située au sous-sol d’une maison, relèvent-ils de la garantie décennale à laquelle est tenu, en application de l’article 1792-1 du Code civil, le vendeur après achèvement d’un ouvrage qu’il a construit ou fait construire ? La réponse varie selon la nature des travaux réalisés, dans la mesure où seuls les travaux sur existant assimilables à des travaux constitutifs d’un ouvrage relèvent de l’article 1792 du Code civil. En l’espèce, ils consistaient dans l’isolation de tous les murs de la pièce, l’installation de plaques BA 13, le cloisonnement, la pose d’un carrelage et l’habillage du plafond avec des plaques isolantes collées sur le plancher hourdis. La cour d’appel considère qu’il s’agit de simples travaux d’embellissement, ce que contestent les acquéreurs en faisant valoir « *leur ampleur* » et « *l’utilisation de techniques de construction* ». En vain. La troisième chambre civile rejette leur pourvoi, en approuvant les juges du fond d’avoir retenu que ne constituent pas un ouvrage « *les travaux réalisés par les vendeurs dans la pièce en sous-sol* » ayant « *consisté globalement en un cloisonnement et en l’isolation des murs, à poser un carrelage et à habiller le plafond* ». Selon les contextes, plusieurs critères alternatifs de qualification des travaux sur existant, envisagés dans leur globalité, sont utilisés : l’ampleur des travaux, l’utilisation de techniques de travaux de bâtiment, l’immobilisation (par l’effet d’une fixation au sol ou à l’ouvrage existant) ou encore l’apport de matière (en cas de réfection de la toiture par exemple). A géométrie variable, leur mise en œuvre nourrit une incertitude qu’illustre bien cette affaire, dans la mesure où le choix d’écarter la qualification d’ouvrage ne s’impose pas d’évidence. Il révèle implicitement que pour la Cour de cassation, l’ampleur des travaux et l’utilisation de techniques de construction impliquaient la réalisation d’autres prestations dans la pièce affectée de désordres ou, à défaut, des interventions du même type, mais dans d’autres pièces de la maison.

Gestion des litiges – Valeur probante d’une expertise amiable : Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n° 23-22803, PB

Depuis une décision rendue en chambre mixte le 28 septembre 2012, la Cour de cassation subordonne l’opposabilité aux tiers du rapport d’un expert désigné par une partie, à la production d’autres éléments de preuve (Cass. ch. mixte, 28 sept. 2012, n° 11-18710, PB). La solution s’impose dans la mesure de la probabilité du conflit d’intérêts né du choix et du paiement de l’expert par une seule des parties au litige. Elle a été confirmée à diverses reprises, y compris dans des circonstances où le rapport a été déposé à la suite de plusieurs réunions contradictoires (Cass. 2^e civ., 13 sept. 2018, n° 17-20099). L’année 2025 a révélé les prémices d’un infléchissement lorsque le contexte se prête à admettre l’opposabilité d’un rapport d’expertise non judiciaire, en particulier lorsque deux rapports d’expertise privée se corroborent l’un l’autre (Cass. 3^e civ., 30 janv. 2025, n° 23-15414) ou lorsque « *les constatations et conclusions expertales portent sur un fait établi et non discuté par les parties* » (Cass. 1^{re} civ., 15 oct. 2025, n° 24-15281). L’arrêt du 8 janvier dernier s’inscrit dans le cadre de cette évolution en énonçant le principe selon lequel « *si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport d’expertise non judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d’une partie, il en va différemment lorsque l’expertise a été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d’un commun accord* ». D’évidence, la menace d’un conflit d’intérêts disparaît quand les parties désignent ensemble l’expert, quand bien même cette désignation intervient alors que le litige n’est pas encore né. En outre, la force obligatoire du contrat ne saurait s’accommoder d’une autre perspective que celle consistant à reconnaître la portée du rapport déposé au terme d’une expertise diligentée en application de la convention des parties. En l’espèce, « *l’expertise litigieuse avait été diligentée en application d’une clause (d’un contrat de maîtrise d’œuvre) obligeant les parties à recourir à un expert choisi d’un commun accord* ». Cette circonstance suffisait à justifier la valeur probante du rapport litigieux. D’un point de vue pratique, le principe pourrait convaincre les acteurs d’une opération de construction de stipuler des clauses contraignant les parties, en cas de litige, à recourir à une expertise amiable afin d’échapper aux contraintes inhérentes à l’expertise judiciaire (délais longs, expert imposé...). Ces clauses pourraient constituer un utile complément dans les contrats imposant le recours à une médiation ou à une conciliation, en particulier en cas de litige intégrant des questions techniques auxquelles seule une expertise préalable permet de répondre.

Auteurs

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD