



La réparation intégrale tous azimuts

Dans un précédent numéro, nous évoquions une décision par laquelle la Cour de cassation, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, avait réduit la portée du contrôle de proportionnalité au profit de la mise en œuvre exclusive du principe de la réparation intégrale (*Cass. 3^e civ., 13 nov. 2025, n° 24-10503 : Lettre assurance construction n° 58, déc. 2025*). Deux arrêts récents illustrent de nouveau la volonté de la Haute juridiction de faire en sorte que le propriétaire soit placé au plus près de la situation qui aurait été la sienne si aucun désordre n'avait affecté son ouvrage. Le premier est rendu en matière d'assurance RC décennale (*Cass. 3^e civ., 12 mars 2026, n° 24-10927, NPB*) et le second sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun (*Cass. 3^e civ., 9 avr. 2026, n° 24-14012, NPB*).

- Indemnisation intégrale en matière d'assurance RC décennale

Depuis longtemps, la Cour de cassation considère que si l'activité exercée sur le chantier diffère de celle décrite dans la police, l'assureur peut refuser d'indemniser au motif que la prestation réalisée n'entre pas dans l'objet de la garantie (*Cass. 3^e civ., 5 juill. 2011, n° 10-19928, NPB. – Cass. 3^e civ., 10 mars 2016, n° 14-15620, NPB. – Cass. 3^e civ., 30 mars 2023, n° 22-12320, NPB*).

Si aucune indemnisation n'est concevable lorsque les désordres décennaux ne procèdent d'aucune activité déclarée, quel est le montant de l'indemnité quand les désordres dénoncés procèdent pour partie d'une activité couverte et pour partie d'une activité non couverte ?

Il y a peu, la Cour de cassation a répondu à cette question en affirmant que « *lorsque les désordres décennaux imputables au constructeur ne relèvent qu'en partie des secteurs d'activité déclarée, l'assureur de responsabilité obligatoire doit garantir le paiement de la totalité des travaux nécessaires à la remise en état de l'ouvrage* ». Sur la base de ce principe, elle a reproché à une cour d'appel d'avoir fait valoir que sur les cinq désordres imputables au constructeur, seuls trois relevaient du contrat d'assurance au titre des activités déclarées, pour réduire le montant de l'indemnité à un tiers du coût de la reprise des désordres (*Cass. 3^e civ., 4 juill. 2024, n° 23-10461*).

La décision rendue le 12 mars dernier emprunte cette même voie, dans des circonstances où des désordres sont apparus dans les dix ans suivant la réception de travaux de rénovation d'une maison incluant des « *opérations de charpente, de menuiserie et de maçonnerie* » confiées par les maîtres de l'ouvrage à un entrepreneur. Ce dernier ayant déclaré la seule activité de maçonnerie, l'assureur de responsabilité décennale limite sa garantie à « *la part correspondant au prix de ces travaux (de maçonnerie) dans le montant total du marché, soit 9,06 %* »

du coût de la démolition et de la reconstruction de la maison. La cour d'appel lui donne raison. Sa décision est censurée pour défaut de base légale au double visa de l'ancien article 1134, devenu 1103, du Code civil et de l'article L. 241-1, alinéa 1, du Code des assurances. Après avoir rappelé que le contrat d'assurance de responsabilité obligatoire a pour objet de garantir l'entière responsabilité de l'assuré lorsqu'elle est engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, la Cour de cassation considère que les juges du fond auraient dû rechercher « *si les désordres couverts par la garantie d'assurance ne justifiaient pas à eux seuls, au titre du dommage matériel, la solution réparatoire consistant en la démolition et reconstruction de l'ouvrage* ».

On peut s'étonner que l'assureur supporte la charge totale du coût de travaux de reprise, alors que la prime qu'il perçoit, correspondant à la seule activité déclarée, constitue seulement 9,06 % du montant total des travaux initiaux. En réalité, la Haute juridiction paraît raisonner de la même manière qu'elle l'aurait fait en cas de condamnation *in solidum* de plusieurs acteurs d'un chantier à réparer les désordres qui leur sont imputables. Dans ce cadre, si l'entrepreneur se cantonne à l'activité de maçonnerie et si les travaux de charpente et de menuiserie sont confiés à d'autres constructeurs, les trois acteurs du chantier peuvent être condamnés *in solidum* à réparer le dommage. Si tel est le cas, l'assureur de l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de maçonnerie verse au maître de l'ouvrage une indemnité égale à l'intégralité du coût des travaux de reprise. Mais conformément au régime des obligations *in solidum*, le *solvens* peut alors exercer des recours en contribution contre le charpentier et le menuisier (*C. civ., art. 1317*).

Dans l'affaire qui a donné lieu au présent arrêt, il en est dépourvu. En effet, aucun recours n'est accessible quand l'entrepreneur réalise seul la totalité des travaux et quand, au motif que les désordres sont en partie imputables à l'unique activité garantie, l'assureur couvre à hauteur du coût de la solution réparatoire de l'ouvrage. Même si le prix est très élevé lorsqu'il est nécessaire de démolir et de reconstruire, la Cour de cassation assume d'en faire peser la charge sur l'assureur de responsabilité décennale dans la perspective de la reprise intégrale de l'ouvrage. Il ne faut pas s'en étonner. Certes, la charge est très (trop ?) lourde. Mais à qui critiquerait sa décision, la Haute juridiction pourrait opposer le contenu des clauses types figurant en annexe I à l'article A. 243-1 du Code des assurances. Elles prévoient la garantie « *du paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué (...), lorsque la responsabilité de l'assuré est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux de construction, et dans les limites de cette responsabilité* ». Et elles sont d'ordre public...

- **Réparation intégrale en matière de responsabilité contractuelle de droit commun**

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt du 9 avril dernier, le marché confié à une entreprise de maçonnerie incluait « *le traitement des parois enterrées en enduit bitumeux et la pose d'un drain* ». A la suite d'infiltrations en sous-sol, les maîtres de l'ouvrage assignent l'entrepreneur, dont la responsabilité contractuelle de droit commun est engagée sur le fondement de l'ancien article 1147, devenu 1131-1, du Code civil. La condamnation s'impose, dans la mesure où « *l'absence d'étanchéité des murs du sous-sol et le défaut de pente du drain étaient établis et que cette faute était causale dans le préjudice subi par les maîtres de l'ouvrage* ».

Tout aurait pu aller pour le mieux dans le meilleur des mondes si la cour d'appel n'avait pas rejeté les demandes en reprise de l'étanchéité du mur du sous-sol et du drain périphérique. A cet égard, elle retient « *qu'en l'absence de démonstration d'un sous-sol devant être habitable, le recours aux deux pompes de relevage avec alarme est satisfaisant pour faire face au risque aléatoire d'inondations lors de fortes pluies durables* ». Application implicite du principe de proportionnalité ? Toujours est-il que dans leur pourvoi, les maîtres de l'ouvrage font valoir l'insuffisance de la solution réparatoire, laquelle ne leur permet pas de disposer d'un « *ouvrage conforme aux stipulations contractuelles* ». La Cour de cassation leur donne raison, en prenant appui sur le principe de la réparation intégrale, selon lequel « *les dommages et intérêts dus au créancier sont de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé sans qu'il en résulte pour lui ni perte ni profit* ». Après avoir observé que les « *dégâts des eaux (...)* avaient persisté après l'installation de pompes de relevage préconisée par le maître d'œuvre », elle prononce une cassation pour violation de la loi.

Il appartiendra désormais à la cour d'appel de renvoi de déterminer si la réparation intégrale des préjudices dénoncés suppose le versement d'une somme permettant de financer les travaux de reprise de l'étanchéité du mur du sous-sol et du drain périphérique. Tel pourrait être le cas, ce qui présenterait le double avantage de préserver le principe de la réparation intégrale tout en faisant application de la règle de la force obligatoire du contrat consacrée à l'article 1103 du Code civil.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Travaux sur existant – Installation d’une unité de production d’énergie solaire – Panneaux solaires – Qualification d’éléments d’équipement à vocation exclusivement professionnelle (?) : Cass. 3^e civ., 19 févr. 2026, n° 24-10702, NPB

Bis repetita ... La Cour de cassation confirme le *modus operandi* qu’elle a adopté le 25 septembre 2025 (Cass. 3^e civ., 25 sept. 2025, n° 23-22955, PB : Lettre assurance construction n° 57, oct. 2025), dans des circonstances où les juges du fond avaient envisagé une unité de production d’énergie solaire comportant un ensemble de panneaux photovoltaïques et installée en toiture d’un bâtiment dans sa globalité (« *ensemble complet comprenant le système de production d’électricité solaire et la couverture en bacs acier comportant ce système* »), pour retenir qu’elle « *n’avait pas pour fonction exclusive la production d’énergie, mais également d’assurer la couverture du bâtiment préexistant* » et ainsi écarter l’application de l’article 1792-7 du Code civil. La troisième chambre civile leur reproche de ne pas avoir donné de base légale à leur décision, les motifs avancés ne permettant pas d’établir que « *les panneaux photovoltaïques à l’origine des désordres, bien que fixés sur des bacs acier constituant la couverture du bâtiment, n’étaient pas des éléments d’équipement dépourvus de fonction de clos ou de couvert permettant exclusivement l’exercice d’une activité professionnelle de production et de vente d’énergie* ». Une fois encore, la Haute juridiction fait entrer les panneaux dans la catégorie des éléments d’équipement de l’ouvrage constitué par l’installation de l’unité de production en toiture du bâtiment existant. Il appartiendra à la cour d’appel de renvoi de déterminer si les panneaux ont, ou non, pour fonction d’assurer le clos ou le couvert dudit bâtiment. Si tel est le cas, la garantie décennale du défendeur sera envisageable. Si tel n’est pas le cas, il conviendra d’affiner l’analyse en recherchant si l’énergie produite est utilisée, au moins en partie, au profit du bâtiment agricole. Dans l’affirmative, il sera possible de se positionner sur le terrain de la garantie décennale, sous réserve de la réunion des conditions d’application de l’article 1792 du Code civil. En revanche, seule la responsabilité de droit commun sera concevable si l’énergie est entièrement revendue.

Préjudice subi par le voisin d’un chantier – Part contributive du maître de l’ouvrage (oui) – Acceptation délibérée des risques (oui) : Cass. 3^e civ., 5 févr. 2026, n° 24-10317, NPB

Dans cette affaire, les voisins d’un chantier de construction d’un ouvrage immobilier, comportant des parkings souterrains sur deux niveaux, sollicitaient réparation d’un trouble anormal de voisinage matérialisé par des fissures affectant leur immeuble. Ils avaient notamment assigné le maître de l’ouvrage, l’entrepreneur, le maître d’œuvre, et leurs assureurs. Ces derniers ayant été condamnés *in solidum*, la question est posée de la contribution de chacun. La cour d’appel fixe à 20 % la part définitive du maître de l’ouvrage dans la dette. Ce dernier forme un pourvoi, dans lequel il conteste avoir « *pris un risque délibéré en s’abstenant de faire respecter les avis du contrôleur technique* » par le maître d’œuvre et l’entrepreneur. Il conteste également avoir initié un « *projet immobilier (...) réalisé au mépris des préconisations du bureau d’études et de son contrôleur technique* ». Son analyse est rejetée par la Cour de cassation pour qui « *le maître de l’ouvrage, aguerri dans le domaine de la promotion immobilière* », afin d’éviter la réalisation de travaux supplémentaires engendrant un surcoût qu’il n’avait pas intégré dans le bilan financier de l’opération, a pris délibérément le risque « *dont il avait été préalablement informé des lourdes conséquences* », de la construction « *d’un ouvrage immobilier important comportant des parkings tous-terrains sur deux niveaux dans un tissu urbain dense et continu* », sans tenir compte « *des avis défavorables et préconisations de son contrôleur technique* ». La décision rendue le 5 février dernier entre d’évidence dans la catégorie des arrêts d’espèce. Mais elle présente l’intérêt de montrer que lorsque qu’elle statue sur la contribution à la dette dans des circonstances où les acteurs d’une opération de construction ont été condamnés *in solidum* à réparer le préjudice subi par un tiers voisin du chantier, la troisième chambre civile utilise l’acceptation délibéré des risques, dont les constructeurs se prévalent habituellement pour obtenir exonération de la responsabilité qu’ils encourent envers le maître de l’ouvrage, afin de limiter la charge finale de réparation qui pèse sur eux.

Auteurs

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD