



## Assurance dommages-ouvrage : rien de (vraiment) nouveau sous le soleil

Rendues le même jour dans des contextes inédits, deux décisions confirment des principes bien établis, aussi bien s'agissant de la sanction des manquements de l'assureur dommages-ouvrage aux obligations dont il est tenu dans le cadre du processus amiable de mise en jeu de la garantie (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 2026, n° 24-10463, PB*) que de l'étendue de son recours subrogatoire (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 2026, n° 24-18532, NPB*).

### - Sanction des manquements au processus amiable

En matière d'assurance dommages-ouvrage, il convient de bien distinguer les conséquences réparatoires du manquement à l'obligation de garantir l'efficacité des travaux de reprise des désordres et la sanction du non-respect des obligations spécifiques dont l'assureur est tenu dans le cadre du processus amiable de gestion des sinistres. Dans le premier cas de figure, une condamnation de l'assureur est envisageable sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 févr. 2009, n° 07-21761. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2022, n° 21-19544*). Dans le second cas de figure, seule la mise en œuvre des sanctions limitatives consacrées à l'article L. 242-1 du Code des assurances est envisageable, de sorte qu'une action en responsabilité contractuelle exercée sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil ne saurait prospérer.

S'agissant de la nature des sanctions, l'alinéa 5 de l'article L. 242-1 du Code des assurances prévoit la possibilité pour l'assuré, « *après l'avoir notifié à l'assureur (d') engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages* », l'indemnité d'assurance étant « *alors majorée d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal* ». S'agissant des manquements justifiant ces sanctions, le même texte évoque le non-respect du délai de 60 jours, dans lequel l'assureur doit communiquer à l'assuré le rapport préliminaire de l'expert et sa décision sur le principe de la mise en jeu de la garantie (C. ass., art. L. 242-1, al. 3 et A. 243-1, annexe II). Il vise aussi le non-respect du délai de 90 jours, au terme duquel l'assureur qui admet sa garantie doit avoir adressé le rapport d'expertise définitif et « *une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel* » (C. ass., art. L. 242-1, al. 4 et A. 243-1, annexe II). Sur la base de ces textes, la Haute juridiction écarte toute possibilité pour l'assuré d'obtenir réparation des préjudices immatériels (perte locative, pertes d'exploitation...) qu'il subit en raison du retard pris par l'assureur dans le processus d'indemnisation, sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mars 2007, n° 05-20485. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 oct. 2019, n° 18-11103. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 2021, n° 19-17499. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 sept. 2022, n° 21-21382*).

Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision du 28 mai dernier (24-10463), il n'est pas question du non-respect des délais. L'assuré reproche à l'assureur « *la notification d'un refus de garantie sans investigations suffisantes et sans reproduction de la mention de la possibilité pour l'assuré de demander une expertise* ». Pour autant, la

Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir « *exactement énoncé que l'article L. 242-1 du Code des assurances, qui oblige l'assureur à présenter une offre d'indemnité destinée au paiement des travaux de réparation des dommages dans un délai déterminé, fixe limitativement les sanctions applicables aux manquements de l'assureur à ses obligations* ». Elle considère ensuite que c'est à juste titre que les juges du fond ont écarté la responsabilité de droit commun.

La solution trouve son fondement dans les clauses types figurant en annexe II à l'article A. 243-1 du Code des assurances (Obligations réciproques des parties, B, 1°, d) :

« *L'assureur n'est pas tenu de recourir à une expertise lorsque, au vu de la déclaration de sinistre :*

- *il évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 euros*
- *ou*
- *la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée.*

*Lorsqu'il décide de ne pas recourir à une expertise, l'assureur notifie son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre réputée constituée.*

*En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir désignation d'un expert.*

*La notification reproduit de façon apparente l'alinéa précédent.* ».

Les manquements de l'assureur concernant des obligations dont il est spécifiquement tenu au cours du processus amiable de gestion du sinistre, il ne faut pas s'étonner que la Cour de cassation ait écarté toute possibilité de condamnation sur le fondement de l'article 1231-1 du Code civil. En pareil cas, seules les sanctions prévues à l'article L. 242-1 du Code des assurances sont envisageables.

#### - **Etendue du recours subrogatoire**

Quelle est l'étendue du recours subrogatoire de l'assureur dommages-ouvrage ? En particulier, ce recours concerne-t-il l'intégralité de la somme versée à l'assuré aux fins de financer les travaux nécessaires à la réparation d'un désordre décennal, quand bien même ces travaux concernent, pour partie, des éléments qui ne sont pas eux-mêmes affectés de désordres ?

La Cour de cassation répond par l'affirmative (24-18532), dans des circonstances où un assureur dommages-ouvrage a payé à l'acquéreur de bâtiments à usage de bureaux et d'archives une indemnité de près d'un million d'euros destinée à la reprise du fléchissement de planchers. Cette indemnité inclut le coût du renforcement préalable des armatures chapeaux. A l'assureur qui exerce son recours subrogatoire à hauteur du montant total de l'indemnité, la cour d'appel répond qu'il n'est « *valablement subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage qu'à hauteur des indemnités versées en réparation du fléchissement des planchers* ». En effet, « *la matérialité du désordre affectant les armatures de chapeau n'est pas établie* ». Au visa de l'article L. 121-12, alinéa 1er, du Code des assurances, sa décision est censurée pour défaut de base légale au motif qu'elle aurait dû recherché, « *comme il le lui était demandé, s'il ne résultait pas du rapport de l'expert, que les travaux de reprise des planchers nécessitaient le renforcement préalable de ces dernières (les armatures chapeaux), de sorte que le coût dudit renforcement se trouvait nécessairement inclus dans les dépenses nécessaires à la réparation des dommages de nature décennale que l'assureur avait pris en charge* ».

La solution est conforme à la lettre des clauses types, selon lesquelles le contrat d'assurance dommages-ouvrage « *a pour objet de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage réalisé (...)* ». Le coût de tous les travaux indispensables à la reprise des désordres de nature décennale étant couvert, qu'ils intéressent la partie de l'ouvrage affectée du désordre ou une partie de l'ouvrage qui ne l'est pas, l'assureur peut exercer son recours subrogatoire à hauteur du montant de l'indemnité nécessaire à une reprise efficace, quelle que soit son objet.

Dans le même ordre d'idée, l'assureur pourrait exercer un recours subrogatoire s'agissant des sommes versées à l'assuré aux fins de réaliser des travaux non exécutés nécessaires à la réparation de désordres décennaux (Cass. 3° civ., 17 juill. 1996, n° 94-18542) alors même qu'en principe, la garantie obligatoire ne couvre pas les non-façons (Cass. 3° civ., 2 févr. 1994, n° 91-21668).

## ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

---

### **Marchés publics – Point de départ du délai de l'action en garantie décennale – Réception avec ou sous réserves – Date de levée des réserves : CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch. réunies, 16 juin 2026, n° 512524, TRL**

Dès 1973, le Conseil d'Etat statuait sur les questions relatives à la responsabilité décennale par « *référence aux principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du code civil* » (CE, 2 févr. 1973, arrêt *Trannoy*, n° 82706). Depuis l'entrée en vigueur de la loi Spinetta du 4 janvier 1978, cette orientation a été confirmée (CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch., 15 avr. 2015, n° 376229). Seule la formule utilisée par la Haute juridiction a évolué, puisqu'elle se réfère désormais aux « *principes qui régissent la garantie décennale des constructeurs* ». Une telle mise à distance des textes offre la possibilité de s'affranchir d'une application littérale. Elle a récemment permis d'écarter l'application de l'article 1792-7 du Code civil aux marchés publics de travaux (CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch., 5 juin 2023, n° 461341). Le présent arrêt ne se départit pas de ce *modus operandi* spécifique aux marchés publics, en posant le principe selon lequel le point de départ du délai de forclusion décennale doit être fixé à des dates distinctes selon que la réception est intervenue avec, sous ou sans réserve. En l'absence de réserve, le délai de dix ans court à compter de la réception des travaux. En présence de réserves, il court à compter de la date de la levée des réserves, pour des dommages en lien avec ces réserves. En l'espèce, une société publique locale (SEGAPAL), mandatée par le syndicat mixte SYMALIM, fait réaliser des travaux nécessaires à l'aménagement d'un centre de pédagogie « *Eau et Nature* ». La réception a lieu le 18 septembre 2014 sous réserve de la réalisation de certains travaux. Cette réserve est levée le 8 décembre 2014. Se plaignant de désordres, le maître de l'ouvrage sollicite des opérations d'expertise. Le juge des référés du Tribunal administratif lui donne satisfaction, à l'inverse de la Cour administrative d'appel, qui considère que la demande est tardive pour avoir été déposée le 6 décembre 2024, soit plus de dix ans suivant la date de la réception des travaux. La cassation intervient au motif que la demande a été formée moins de dix ans suivant la date de la levée des réserves. Dans ces conclusions, le rapporteur public indique que cette solution, empruntant une voie bien établie, répond à la nécessité d'opérer une continuité entre la responsabilité contractuelle des constructeurs, s'achevant à la réception des travaux, et la garantie décennale prenant le relais (CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch., 13 déc. 2024, n° 489720. – CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch., 20 déc. 2024, n° 475416). Or en cas de réserves à la réception ou de réception sous réserves, la responsabilité contractuelle se poursuit jusqu'à la levée des réserves (CE, 7<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> ch., 16 janv. 2012, n° 352122). Le principe est assorti d'une exception tenant à « *des stipulations particulières prévues dans les documents contractuels* ». Autrement dit, les parties au marché sont libres de stipuler que même en présence de réserves, le délai décennal commencera à courir au jour de la réception des travaux. Est-ce à dire qu'en pareil cas, responsabilité décennale et responsabilité contractuelle cohabiteraient entre la réception des travaux et la levée des réserves ? D'un point de vue pratique, on voit mal comment la responsabilité décennale pourrait être engagée pour des désordres réservés à la réception, à moins que ces derniers n'aient pas été apparents dans toute leur ampleur et leurs conséquences à cette date...

### **Dommages intermédiaires – Conditions de la responsabilité du promoteur : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juin 2026, n° 23-22360, PB**

Le présent arrêt est rendu dans des circonstances où une SCI a chargé un promoteur de faire procéder « *au moyen de contrats de louage d'ouvrage* », à la construction d'un EHPAD. Après la réception des travaux, des désordres surviennent, que la cour d'appel fait entrer dans la catégorie des dommages intermédiaires. La Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir écarté la responsabilité contractuelle du promoteur au motif que sa faute personnelle n'est pas démontrée. Le promoteur est ainsi logé à la même enseigne que le vendeur. En revanche, elle censure l'arrêt d'appel pour défaut de réponse aux conclusions du maître de l'ouvrage, qui soutenait que le promoteur était, par application de l'article 13 du contrat de promotion immobilière, responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage du choix des sous-traitants, des personnels, des matériaux, des équipements, des techniques, des procédures d'exécution et de la conformité des ouvrages réalisés aux documents contractuels, aux réglementations applicables et aux normes en vigueur. Il faut comprendre que si la faute des entreprises choisies par le promoteur ne suffit pas à justifier la responsabilité de ce dernier, le juge doit répondre à l'argument du maître d'ouvrage qui se prévaut d'une faute constituée par le non-respect d'une clause du contrat de promotion immobilière faisant peser sur le promoteur des obligations spécifiques.

### **Auteurs**