



AAMTI  
Association des Avocats Mandataires  
en Transactions Immobilières

## Actualités jurisprudentielles 2025

Droit de la responsabilité des  
constructeurs

Juliette MEL, *avocat associé, Docteur  
en droit*

13 novembre 2025, 18h-20h

# Sommaire

I. Les acteurs de la responsabilité des constructeurs.....	Page 4
II. L'objet de la responsabilité des constructeurs.....	Page 7
III. Le régime de la responsabilité des constructeurs .....	Page 10
<b>Questions et discussion .....</b>	<b>Page 15</b>

# Les points forts de l'actualité jurisprudentielle 2025

# I. Les acteurs de la responsabilité des constructeurs

## FOCUS : LE MOD REQUALIFIE EN CONSTRUCTEUR

---

**Cass., civ. 3ème, 5 décembre 2024, 22-22.998 :**

« 6. Ayant exactement énoncé, d'une part, que le gérant d'une société, qui ne souscrit pas au nom de celle-ci l'assurance de responsabilité décennale obligatoire, commet une faute intentionnelle constituant le délit prévu par l'article L. 243-3 du code des assurances et engage sa responsabilité personnelle à l'égard des tiers auxquels cette infraction a porté préjudice, d'autre part, que, selon l'article 1792-1, 3°, du code civil, est réputé constructeur de l'ouvrage toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage, la cour d'appel a relevé que la société Actif finance, dont M. [F] était le gérant, s'était vu confier, par contrat, moyennant la somme de 145 000 euros, la mission, notamment, de superviser le travail de l'architecte et de veiller à la bonne réalisation des travaux selon les descriptifs et marchés de travaux passés, ce dont elle a déduit qu'elle était assujettie à intervenir sur le chantier en qualité de locateur d'ouvrage, elle avait la qualité de constructeur assujetti à l'assurance décennale obligatoire.

7. Elle a pu en déduire, sans être tenue de répondre à des conclusions ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que, faute pour M. [F] d'avoir souscrit une assurance de responsabilité décennale pour le chantier considéré, sa responsabilité personnelle, au titre de la faute séparable de ses fonctions, était engagée.

8. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision. »

# I. Les acteurs de la responsabilité des constructeurs

## FOCUS : L'AMO REQUALIFIE EN CONSTRUCTEUR

---

**Cass., civ. 3ème, 3 avril 2025, n°23-21.080 :**

« 8. La cour d'appel, qui a relevé, sans dénaturation du contrat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, que M. [S] avait reçu pour mission d'assister les maîtres d'ouvrage lors de la mise au point et de l'exécution du marché pour toutes les questions techniques, notamment en ce qui concerne les matériaux, a souverainement retenu qu'ayant participé au choix des enduits tant au cours de l'expertise judiciaire ayant précédé les travaux de reprise que lors des essais de convenance réalisés en 2009, il n'ignorait pas l'importance de la présence de chaux dans la composition du mortier à appliquer pour éviter l'apparition de fissurations.

9. Ayant constaté que le produit finalement appliqué n'en contenait pas et que le choix de la technique de finition, s'agissant des glacis et des soubassements n'était pas adapté, elle a pu en déduire, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la troisième branche, qu'en ne vérifiant pas la composition des enduits à appliquer, il avait manqué à son obligation de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage et le condamner, en conséquence, in solidum avec d'autres, à réparation »

# I. Les acteurs de la responsabilité des constructeurs

## FOCUS : SUR LE SOUS-TRAITANT

---

**Cass., civ. 3ème, 9 octobre 2025, n° 23-23.924 :**

« 5. Selon ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

6. Pour condamner l'entreprise principale au paiement de la facture du sous-traitant, l'arrêt retient que les désordres d'ordre esthétique décrits au procès-verbal de constat et au rapport d'expertise ne portant pas atteinte à la solidité des chalets et ne les rendant pas improbres à leur destination, ils ne présentent pas une gravité de nature à autoriser l'entreprise principale à opposer à son créancier une exception d'inexécution.

7. En statuant ainsi, par des motifs tirés de la gravité décennale des dommages, improbres à exonérer le sous-traitant de sa responsabilité contractuelle à l'égard de l'entreprise principale, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

## II. L'objet de la responsabilité des constructeurs

### FOCUS : LE REVIREMENT SUR LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT EST CONFIRME

#### Cass., civ. 3ème, 25 septembre 2025, n°23-18.563 et 23-22.955 :

« 4. La cour d'appel a relevé que, pour procéder à la rénovation du revêtement réfractaire des composants de l'unité de production d'ammoniaque, la société Dominion global France avait eu recours à des techniques de travaux de construction consistant à déposer les anciennes briques réfractaires, à en fabriquer de nouvelles afin de les poser à l'intérieur de chacun des composants au moyen de travaux de maçonnerie, après application de plusieurs couches de mortier et de béton, en assurant leur ancrage aux cheminées industrielles.

5. Ayant retenu que ces travaux constituaient, en eux-mêmes, un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, elle en a exactement déduit qu'ils ne relevaient pas des éléments d'équipement visés à l'article 1792-7 du même code.

6. Le moyen n'est donc pas fondé. »

« Vu l'article 1792-7 du code civil :

7. Aux termes de ce texte, ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

8. Pour retenir la garantie de l'assureur décennal du constructeur, l'arrêt retient que l'installation photovoltaïque, intégrée dans la toiture par un système d'assemblage et de fixation des bacs en acier sur la charpente, constituait dans son ensemble un ouvrage de construction ayant pour fonction la production d'électricité mais également le clos et le couvert de l'immeuble.

9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les modules photovoltaïques équipés des boîtiers de connexion défectueux, bien qu'intégrés à la nouvelle toiture composée de bacs en acier, ne constituaient 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, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

## II. L'objet de la responsabilité des constructeurs

### FOCUS : LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT INDUSTRIELS

---

#### Cass. civ 3, 6 mars 2025, n°23-20.018 :

«5. Aux termes de ce texte, ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

6. Pour admettre la responsabilité décennale de la société [T] [M] et, par suite, la garantie de la société Axa, l'arrêt relève que les travaux de voirie et de réseaux réalisés par la société [T] [M] participent de la réalisation d'un ouvrage et que les débordements d'eaux non filtrées sur les pistes de lavage sont consécutifs à l'inadaptation du séparateur d'hydrocarbures mis en place lors de ces travaux et retient que, ce dernier n'étant pas un élément d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'activité de station de lavage, il ne relève pas des dispositions de l'article 1792-7 du code civil.

7. En statuant ainsi, après avoir constaté que le séparateur d'hydrocarbures constituait un équipement de traitement des eaux potentiellement chargées de boues et d'hydrocarbures générées par l'utilisation de la station de lavage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ».

## II. L'objet de la responsabilité des constructeurs

### FOCUS : LES DOMMAGES FUTURS

**Conseil d'Etat, 7<sup>ème</sup> – 2<sup>ème</sup> chambres réunies, 22 juillet 2025 n° 491997 :**

« 2. En premier lieu, il résulte des principes qui régissent la garantie décennale des constructeurs que des désordres apparus dans le délai d'épreuve de dix ans, de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination dans un délai prévisible, engagent leur responsabilité, même s'ils ne se sont pas révélés dans toute leur étendue avant l'expiration du délai de dix ans. Le constructeur dont la responsabilité est recherchée sur ce fondement ne peut en être exonéré, outre les cas de force majeure et de faute du maître d'ouvrage, que lorsque, eu égard aux missions qui lui étaient confiées, il n'apparaît pas que les désordres lui soient en quelque manière imputables.

3. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que les travaux de remaniement du sol confiés, en complément des travaux de démolition d'un bâtiment existant, à la société Sodenor étaient d'ampleur limitée et se bornaient pour l'essentiel au "remblaiement des terrains" en matériaux compactés et en terre végétale, ainsi qu'à l'engazonnement des espaces verts. En jugeant que de tels travaux, quand bien même ils auraient été réalisés dans l'attente d'une opération de construction immobilière, ne portaient pas en eux-mêmes sur la réalisation d'ouvrages, au sens des principes régissant la garantie décennale des constructeurs, et n'étaient ainsi pas susceptibles de donner lieu à l'engagement de la responsabilité de la société Ramery Revitalisation à ce titre, la cour, qui ne s'est pas contredite, n'a pas commis d'erreur de droit ni inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis. »

### III. Le régime de la responsabilité des constructeurs

#### FOCUS : LES DOMMAGES FUTURS

---

**Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 26 juin 2025, 23-18.306 :**

« 7. La cour d'appel, qui a relevé que la SCI ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité, a pu en déduire que le risque d'inondation mentionné au rapport d'expertise judiciaire ne constituait pas un dommage relevant de la garantie décennale.

8. Le moyen n'est donc pas fondé. »

### III. Le régime de la responsabilité des constructeurs

#### FOCUS : LA RECEPTION TACITE

Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 20 mars 2025, n° 23-20.475 :

« Vu l'article 1792-6 du code civil :

15. Il est jugé, en application de ce texte, que le paiement de l'intégralité des travaux et la prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite, laquelle n'est pas subordonnée à l'achèvement de l'ouvrage, mais peut être assortie de réserves.

16. Pour écarter l'existence d'une réception tacite des ouvrages, l'arrêt énonce qu'une telle réception est conditionnée par l'existence d'une volonté non équivoque de la part du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage et retient qu'une telle preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

17. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la prise de possession des ouvrages et le paiement du montant des travaux réalisés ne laissaient pas présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir celui-ci en l'état, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

### III. Le régime de la responsabilité des constructeurs

#### FOCUS : LA RECEPTION JUDICIAIRE

**Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 16 janvier 2025, n° 23-14.407 :**

« Vu l'article 1792-6 du code civil :

8. En application de ce texte, la réception judiciaire est prononcée à la date à laquelle l'ouvrage est en état d'être reçu.

9. Pour prononcer la réception judiciaire, assortie de certaines réserves, des travaux de charpente à la date du 30 avril 2015 et, en conséquence, rejeter les demandes du maître de l'ouvrage de résolution du marché aux torts de l'entreprise, de restitution des sommes versées, de dépose de la charpente, de réparation d'un préjudice de jouissance et le condamner à payer à l'entreprise une certaine somme, l'arrêt constate que l'expert judiciaire indique que certains défauts ne constituent pas des désordres, que d'autres relèvent de finitions à réaliser juste avant la réception des travaux, que d'autres encore ont été traités en cours d'expertise, les désordres concernés n'existant plus, et que, s'agissant de la dégradation de la charpente due à son exposition, il résulte des analyses réalisées que le traitement préventif des bois a été délavé par les intempéries, nécessitant un nouveau traitement.

10. Il ajoute que l'expert considère que la charpente pouvait être réceptionnée avec certaines réserves en avril 2015, date à laquelle le chantier a été arrêté, ce qui aurait évité les dégradations de la charpente liées à l'exposition aux intempéries.

11. En statuant ainsi, après avoir relevé que, s'agissant du désordre affectant la structure, les barres de contreventement avaient été maintenues en place durant les opérations d'expertise et que, s'agissant des défauts concernant les assemblages, les réglages avaient également été réalisés en cours d'expertise à la suite des préconisations du sapiteur de l'expert judiciaire en charge des notes de calcul en lien avec la solidité de l'ouvrage, ce dont il résultait que la charpente, qui présentait en avril 2015 des désordres affectant sa solidité, n'était pas en état d'être reçue à cette date, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé. »

### III. Le régime de la responsabilité des constructeurs

#### FOCUS : ENTRE FORCLUSION ET PRESCRIPTION

##### Cass. civ. 3, 9 octobre 2025, n° 23-20.446 :

« 7. Il était jugé, avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, que le délai de garantie décennale pouvait être interrompu par la reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait (3e Civ., 4 décembre 1991, pourvoi n° 90-13.461, publié ; 3e Civ., 10 juillet 2002, pourvoi n° 01-02.243, publié).

8. Le délai de dix ans pour agir contre les constructeurs sur le fondement des articles 1792-4-1 à 1792-4-3 du code civil est un délai de forclusion.

9. Depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée, le délai de forclusion n'étant pas, sauf dispositions contraires, régi par les dispositions concernant la prescription, il est désormais jugé que la reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait n'interrompt pas le délai de forclusion décennale (3e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 20-16.837, publié).

10. Les dispositions transitoires figurant à l'article 26 de la loi du 17 juin 2008 régissent les dispositions de cette loi qui allongent ou réduisent la durée de la prescription et non celles qui instituent ou suppriment des causes d'interruption ou de suspension.

11. Il est jugé, par ailleurs, que l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif, ne fait pas obstacle à l'application immédiate des lois nouvelles aux situations juridiques établies avant leur promulgation si elles n'ont pas encore été définitivement réalisées (Ch. mixte, 13 mars 1981, pourvoi n° 80-12.125, publié).

12. Il en résulte que, si la loi nouvelle n'est pas applicable aux causes d'interruption ou de suspension de la prescription ayant produit leurs effets avant la date de son entrée en vigueur, les causes d'interruption ou de suspension survenues après cette date sont régies par la loi nouvelle.

13. Il s'en déduit que la reconnaissance de responsabilité par le constructeur intervenue après la date d'entrée en vigueur de la loi précitée n'interrompt pas le délai de forclusion décennale, même si celui-ci avait commencé à courir avant cette date.

14. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé. »

### III. Le régime de la responsabilité des constructeurs

#### FOCUS : LE LIEN D'IMPUTABILITE

**Cass. civ. 3, 11 septembre 2025 24-10.139 :**

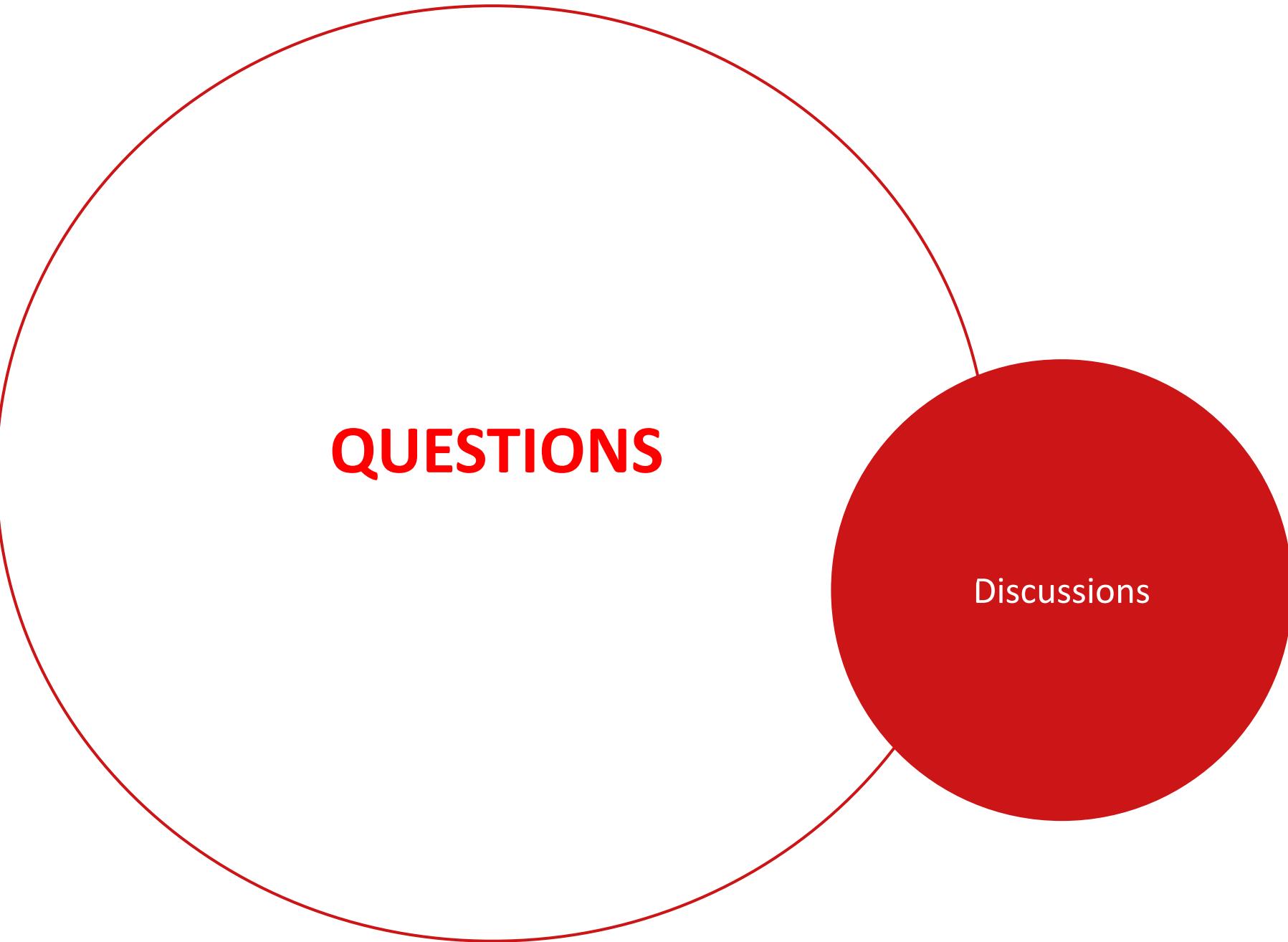
« 10. Il en résulte :

- que, s'agissant du lien d'imputabilité, il suffit au maître de l'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché ;
- que, lorsque l'imputabilité est établie, la présomption de responsabilité décennale ne peut être écartée au motif que la cause des désordres demeure incertaine ou inconnue, le constructeur ne pouvant alors s'exonérer qu'en démontrant que les désordres sont dus à une cause étrangère.

11. Pour dire que la responsabilité décennale de l'entrepreneur n'est pas engagée, l'arrêt retient que, si le sinistre a pris naissance dans le tableau électrique, il n'est pas démontré avec certitude qu'il est en lien avec un vice de construction ou une non-conformité affectant cet élément, l'expert n'ayant pu faire de constatations techniques suffisantes au regard de son état de dégradation, et ayant raisonné en écartant des hypothèses telles que l'acte de malveillance ou le défaut d'alimentation électrique externe, sans pouvoir être formel.

12. Il en déduit qu'il n'est pas démontré que le sinistre est imputable aux travaux électriques réalisés par l'entrepreneur, lequel n'a pas la charge de démontrer une cause étrangère en l'absence d'imputabilité certaine.

13. En statuant ainsi, par des motifs impropre à exclure un lien d'imputabilité entre les dommages et les travaux de l'entrepreneur, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »



**QUESTIONS**

Discussions



✉ contact@m2j-avocats.fr  
☎ +33(0) 1.89.16.46.36