

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3e civ., 13 nov. 2025, n° 23-22622, F-D, *bjda.fr* 2025, n° 102, note F. Michel

Interdépendance du contrat d'assurance habitation et rigueur du contrôle des non-garanties

Cass. 3^e civ., 13 nov. 2025, n° 23-22262, F-D

**Production d'eau chaude – Pompe à chaleur – interdépendance contrat d'assurance habitation
et responsabilité retenue – Interprétation du contrat d'assurance - Exclusion de garantie**

Par cet arrêt du 13 novembre 2025, la Cour de cassation précise, d'une part, que l'application du contrat d'assurance habitation peut être étroitement dépendante du fondement juridique retenu pour engager la responsabilité des entreprises de construction, de sorte que la cassation affectant ce fondement entraîne, par voie de conséquence, la remise en cause des dispositions relatives à la garantie de l'assureur. D'autre part, elle rappelle avec fermeté que l'existence d'une non-garantie ne peut résulter que de stipulations contractuelles claires et précises, sanctionnant toute interprétation dénaturante des clauses d'un contrat d'assurance de responsabilité.

M. et Mme Z ont acquis un immeuble à usage d'habitation, pour lequel ils ont souscrit une assurance multirisque habitation auprès de la société Assurances du Crédit mutuel.

Ils ont confié à la société Aenergie l'installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire comprenant la pose d'une pompe à chaleur et de deux panneaux solaires sur un pan de toiture. Cette société était assurée au titre de sa responsabilité auprès des AGF, devenues Allianz IARD. L'exécution des travaux a été sous-traitée à M. I, assuré auprès de la société Axa France IARD.

À la suite de ces travaux, la partie de la toiture concernée, ainsi que des constructions environnantes, se sont effondrées, occasionnant d'importants dommages à l'immeuble.

Après expertise, M. et Mme Z ont assigné l'ensemble des intervenants à l'acte de construire ainsi que leurs assureurs respectifs, sollicitant l'indemnisation de leurs préjudices.

Par un arrêt rendu le 20 septembre 2018, la Cour d'appel de Nîmes a statué sur la responsabilité des entreprises et sur l'étendue des garanties d'assurance. Cet arrêt a été partiellement cassé par la Cour de cassation le 1^{er} octobre 2020¹, laquelle a renvoyé l'affaire devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Cet arrêt du 1^{er} octobre 2020 avait précisé que le manquement au devoir de conseil peut engager la responsabilité décennale d'un constructeur lorsque les dommages compromettent la solidité

¹ Ccass., 3^e Civ., 1^{er} octobre 2020, n° 19-11.636

de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, et que cette cassation entraîne automatiquement l'annulation des décisions qui en dépendent directement.

Par un arrêt du 22 juin 2023, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, statuant sur renvoi, a notamment :

- retenu l'application d'une exclusion de garantie opposée par l'assureur habitation,
- et jugé que la société Allianz IARD était fondée à opposer une non-garantie à M. et Mme Z, au motif que la société Aenergie avait déclaré ne pas recourir à la sous-traitance, alors que les travaux avaient été exécutés par un sous-traitant.

M. et Mme Z ont formé un pourvoi en cassation contre cette décision.

Ils soutenaient, d'une part, que la cour d'appel avait méconnu l'autorité de la chose jugée issue de la première cassation en revenant sur la garantie de leur assurance habitation et, d'autre part, qu'elle avait dénaturé les stipulations claires et précises du contrat d'assurance souscrit par la société Aenergie auprès de la société Allianz en retenant une non-garantie.

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 13 novembre 2025 soulève ainsi plusieurs questions juridiques en matière d'assurance construction et d'assurance de dommages. Il interroge, en premier lieu, sur la portée de l'autorité de la chose jugée et les effets d'une cassation partielle sur l'application du contrat d'assurance habitation, lorsque la garantie de l'assureur est étroitement liée au fondement juridique retenu pour engager la responsabilité des entreprises intervenues sur l'ouvrage. Il conduit, en second lieu, à rappeler les conditions dans lesquelles un assureur de responsabilité peut valablement opposer une non-garantie à son assuré, en particulier lorsque celle-ci est déduite d'une déclaration de l'assuré relative à son recours à la sous-traitance. Plus largement, la décision invite à s'interroger sur l'étendue du pouvoir d'interprétation des juges du fond face aux stipulations d'un contrat d'assurance et sur le contrôle exercé par la Cour de cassation afin de prévenir toute dénaturation des clauses claires et précises, garantissant ainsi la sécurité juridique des parties.

La Cour répond en retenant, d'une part, que l'application du contrat d'assurance habitation ne peut être dissociée du fondement juridique de la condamnation des entreprises, de sorte que la cassation affectant ce fondement emporte, par voie de dépendance nécessaire, la remise en cause des dispositions relatives à la garantie de l'assureur habitation (I). Elle juge, d'autre part, que l'assureur de responsabilité ne saurait opposer une non-garantie en l'absence de clause claire et précise conditionnant la garantie à l'absence de recours à la sous-traitance, sanctionnant ainsi la dénaturation des stipulations contractuelles par les juges du fond (II).

I) L'interdépendance entre la garantie de l'assureur habitation et le fondement de la responsabilité des constructeurs

L'arrêt du 13 novembre 2025 illustre de manière claire et détaillée les effets de la cassation sur l'examen des demandes dirigées contre l'assureur habitation et sur l'appréciation de la responsabilité des entreprises intervenantes. La Cour de cassation débute son raisonnement par une précision essentielle relative aux effets attachés à la cassation partielle prononcée antérieurement. Elle rappelle, au visa de l'article 624 du Code de procédure civile, que si certains chefs de dispositif peuvent, en principe, acquérir l'autorité de la chose jugée lorsqu'ils ne sont pas expressément visés par la cassation, tel n'est pas le cas lorsqu'ils entretiennent un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire avec les chefs censurés.

Autrement dit, la censure d'une partie de la décision entraîne nécessairement l'examen des dispositions qui en dépendent directement, afin de garantir la cohérence et la continuité de la solution juridique.

En l'espèce, la cassation intervenue sur le fondement de la responsabilité de l'entreprise principale, la société Aenergie, entraînant *ipso facto* la remise en cause des dispositions ayant statué sur la garantie de l'assureur habitation, dès lors que ces dernières reposaient directement sur la qualification juridique de cette responsabilité.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence avait, dans sa dernière décision, retenu la responsabilité civile décennale de la société Aenergie, en considérant que celle-ci avait manqué à ses obligations et notamment de son devoir de conseil.

Or, le contrat d'assurance habitation souscrit par les maîtres de l'ouvrage excluait expressément « *les dommages de nature à engager la responsabilité d'un constructeur en vertu des articles 1792 à 1792-6 du Code civil* ».

Sur ce fondement, la Cour d'appel avait conclu que l'assureur, la société Assurances du Crédit mutuel, pouvait valablement opposer cette exclusion de garantie, sans que l'autorité de la chose jugée issue de la précédente cassation puisse y faire obstacle.

La Cour de cassation approuve expressément ce raisonnement, en soulignant que l'examen de la garantie de l'assureur ne peut être dissocié de la qualification retenue pour engager la responsabilité de l'entreprise. Elle confirme ainsi que la remise en cause de cette responsabilité par la cassation entraîne nécessairement la réévaluation des droits et obligations de l'assureur.

Cette solution illustre l'interdépendance intrinsèque entre le fondement de la responsabilité des constructeurs et l'application des garanties d'assurance habitation. Elle rappelle que l'assureur ne peut se prévaloir d'une exclusion de garantie que si le dommage relève effectivement de la responsabilité visée par cette clause et que l'annulation d'une décision portant sur cette responsabilité entraîne, par voie de conséquence, une nouvelle appréciation de la couverture assurantielle.

II) Le contrôle strict du contrat d'assurance de responsabilité et la sanction de la dénaturation des clauses

Après avoir validé l'analyse de la Cour d'appel relative à l'interdépendance entre la garantie de l'assureur habitation et le fondement de la responsabilité des constructeurs, la Cour de cassation censure en revanche l'arrêt attaqué en ce qu'il a admis la non-garantie opposée par l'assureur décennal de l'entreprise principale.

La Haute juridiction rappelle avec force les exigences tenant à l'interprétation du contrat d'assurance et réaffirme le principe selon lequel le juge du fond ne peut ni ajouter aux stipulations contractuelles, ni en dénaturer les termes clairs et précis.

En l'espèce, la société Allianz, assureur décennal de la société Aenergie, avait opposé une non-garantie fondée sur le recours à la sous-traitance, au motif que l'assuré avait déclaré, dans les conditions particulières de la police, ne pas avoir recours à la sous-traitance. La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait suivi cette analyse, estimant que le recours effectif à la sous-traitance faisait obstacle à la mise en œuvre de la garantie décennale, dès lors que les conditions générales ne prévoyaient, selon elle, la garantie qu'en cas d'intervention directe de l'assuré.

La Cour de cassation censure cette interprétation, au visa du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. Elle relève que ni les conditions

particulières ni les conditions générales du contrat d'assurance ne comportaient de stipulation prévoyant que le recours à la sous-traitance constituerait, en tant que tel, une cause de non-garantie. Les conditions particulières se bornaient à rappeler que toute déclaration inexacte était susceptible d'entraîner les sanctions prévues aux articles L. 113-8 et L. 113-9 du Code des assurances, à savoir la nullité du contrat ou la réduction proportionnelle de l'indemnité, sans ériger cette déclaration en condition de la garantie.

Pour rappel, la condition de garantie précise les situations dans lesquelles la garantie s'applique, sans priver l'assuré d'un droit acquis. La condition de garantie est définie par les parties elle-même, ces derniers doivent ainsi « *convenir du champ d'application du contrat et de déterminer la nature et l'étendue de la garantie* »².

La jurisprudence rappelle avec constance que les non-garanties doivent être « claire et précise »³.

De même, les conditions générales prévoyaient que la garantie s'appliquait lorsque l'assuré avait « contribué à la réalisation de l'ouvrage », sans exiger une intervention personnelle et exclusive sur le chantier. En déduisant de ces stipulations une non-garantie tenant à l'absence d'intervention directe de l'assuré, la cour d'appel a ajouté au contrat une condition qu'il ne contenait pas. Ce faisant, pour la Cour de cassation, elle a méconnu les termes clairs et précis de la police d'assurance et procédé à une véritable dénaturation des stipulations contractuelles.

Par cette décision, la Cour de cassation opère un rappel salutaire des principes gouvernant l'interprétation des contrats d'assurance. Si l'assureur est fondé à se prévaloir des limitations de garantie, encore faut-il que celles-ci soient formulées de manière expresse et non équivoque. Le juge ne saurait suppléer l'absence de stipulation contractuelle en déduisant une non-garantie d'une simple déclaration de l'assuré, laquelle relève exclusivement du régime des sanctions pour déclaration inexacte prévu par le Code des assurances.

L'arrêt commenté s'inscrit ainsi dans une jurisprudence constante tendant à protéger l'assuré contre une interprétation extensive des non-garanties et à garantir la prévisibilité de la couverture assurantielle.

En rappelant que la sous-traitance ne peut être érigée en cause de non-garantie qu'à la condition d'être expressément prévue par le contrat, la Cour de cassation réaffirme le caractère strict du contrôle exercé sur les clauses d'assurance et contribue à renforcer la sécurité juridique des constructeurs assurés.

F. MICHEL,

Avocat -

Chargé d'enseignement à
l'Université Jean Moulin Lyon 3

L'arrêt :

Faits et procédure

² Cass., 1^{er} Civ., 24 mars 1992, n° 90-17.862

³ Cass., 3^e Civ., 18 mars 1992, n° 90-10.292

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 juin 2023), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-11.636), M. et Mme [Z] ont acquis un immeuble pour lequel ils ont souscrit une assurance habitation auprès de la société Assurances du crédit mutuel.

3. Ils ont confié à la société Aenergie, assurée auprès de la société AGF, devenue Allianz IARD (la société Allianz), l'installation d'un système de production d'eau chaude comprenant la pose d'une pompe à chaleur et de deux panneaux solaires sur un pan de toiture. Cette opération a été sous-traitée à M. [I], assuré auprès de la société Axa France IARD (la société Axa).

4. Cette zone de la toiture, ainsi que des constructions environnantes, se sont effondrées.

5. M. et Mme [Z] ont, après expertise, assigné la société Assurances du crédit mutuel, M. [I], les sociétés Axa et Allianz en réparation de leurs préjudices.

Examen des moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. M. et Mme [Z] font grief à l'arrêt de dire que la société Assurances du crédit mutuel est bien fondée à leur opposer une exclusion de garantie et de rejeter leurs demandes formées à l'encontre de cette société, alors « qu'est définitif et revêt l'autorité de la chose jugée le chef de dispositif de l'arrêt d'appel non visé par la cassation ; que dans son arrêt du 1^{er} octobre 2020, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes du 20 septembre 2018, sauf en ce qu'il avait « dit que la société Crédit mutuel devait sa garantie aux époux [Z] dans la limite d'une réduction proportionnelle de 21 % en application des dispositions de l'article L. 113-9 du code des assurances et de la franchise contractuelle d'un montant maximum de 2 000 euros » ; « dit que la garantie de la société Crédit Mutuel ne couvre pas les biens mobiliers » et « rejette les autres limitations contractuelles de garantie opposées par le Crédit mutuel » de sorte que ces chefs de dispositif étaient devenus définitifs et revêtus de l'autorité de la chose jugée ; qu'en jugeant néanmoins que la clause d'exclusion de garantie invoquée par la société Assurances du crédit mutuel s'appliquait et que la garantie de cet assureur n'était pas due, la cour d'appel a violé les articles 624, 625 et 638 du code de procédure civile, ensemble l'article 1351 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a relevé, en premier lieu, que la cassation prononcée était intervenue sur le premier moyen des maîtres de l'ouvrage se rapportant au rejet de leurs demandes contre l'entreprise sur le fondement de la garantie décennale et à la condamnation de celle-ci au titre d'un manquement au devoir de conseil, en deuxième lieu, que la Cour de cassation avait rappelé, s'agissant de la portée et des conséquences de la cassation, que la cassation de la disposition retenant le manquement de la société Aenergie France à son devoir de conseil entraînait celle des dispositions de l'arrêt ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire avec elle et que la présence de la société Assurances du crédit mutuel était nécessaire à la solution du litige, en troisième lieu, que, l'exclusion de garantie invoquée par cet assureur, lorsque les dommages sont de nature à engager la responsabilité d'un constructeur sur le fondement des articles 1792 à 1792-6 du code civil, avait été écartée par le premier juge au motif que la responsabilité de la société Aenergie et de son sous-traitant n'avait pas été retenue sur le fondement de ces textes.

8. Ayant ainsi fait ressortir que, la garantie de l'assureur-habitation étant dépendante du fondement retenu de la responsabilité des constructeurs à l'égard des maîtres de l'ouvrage et le chef de dispositif prononçant condamnation de cet assureur à payer certaines sommes à ces derniers ayant été cassé par voie de conséquence, la disposition de l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes du 20 septembre 2018, disant que l'assureur-habitation doit sa garantie aux maîtres de l'ouvrage dans la limite d'une réduction proportionnelle de 21 % se trouvait en lien de dépendance nécessaire avec le chef de dispositif, cassé,

ayant condamné l'entreprise sur le seul fondement de la responsabilité de droit commun, elle en a exactement déduit que, devant statuer sur la nature de la responsabilité, décennale ou de droit commun, de l'entreprise, elle était nécessairement saisie des exclusions de garantie opposées par la société Assurances du crédit mutuel aux demandes de M. et Mme [Z].

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

10. M. et Mme [Z] font grief à l'arrêt de dire que la société Allianz est bien fondée à leur opposer une non garantie et de rejeter leurs demandes formées à l'encontre de cette société, alors :

« 1°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que les conditions particulières de la police d'assurance souscrite auprès de la société Allianz, par la société Aquavital, devenue Aenergie, stipulent : « vous déclarez que vous avez été informé que toute réticence, fausse déclaration, omission ou inexactitude peut entraîner les sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du code des assurances (nullité du contrat ou réduction proportionnelle d'indemnité) »; que la cour d'appel, après avoir retenu que la garantie au titre de l'activité déclarée était due, et relevé qu'il n'était pas contesté par les parties que M. [I] était intervenu sur le chantier des époux [Z] en sous-traitance de la société Aenergie et que les dispositions particulières de la police souscrite par cette dernière mentionnaient : « vous déclarez ne pas donner en sous-traitance plus de 0% de votre chiffre d'affaires annuel », a retenu qu'il ressortait de ces dispositions particulières que le recours à la sous-traitance n'était pas garanti de sorte que la société Allianz était fondée à opposer une non garantie ; qu'en statuant ainsi, quand les dispositions particulières du contrat d'assurance prévoyaient uniquement que la déclaration inexacte de l'assuré entraînait la nullité du contrat ou la réduction proportionnelle de l'indemnité, en application des articles L. 113-8 et L. 113-9 du code des assurances, sans préciser par ailleurs qu'il s'agirait d'une cause de non-garantie, la cour d'appel a dénaturé les conditions particulières du contrat d'assurance en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que l'article 5.1 des conditions générales du contrat d'assurance souscrit par la société Aenergie auprès de la société Allianz stipule : « nous garantissons le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel vous avez contribué lorsque votre responsabilité est engagée, après réception, dans les conditions visées aux paragraphes ci-après »; qu'en énonçant, pour juger que la société Allianz IARD était fondée à opposer une non garantie, que les conditions générales ne prévoyaient, en ce qui concernait la garantie responsabilité décennale, qu'une garantie quant à l'intervention directe de l'assuré (ne sont garantis que le paiement des travaux en réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel vous avez contribué lorsque votre responsabilité est engagée), la cour d'appel a dénaturé les conditions générales du contrat d'assurance, lesquelles imposaient seulement à l'assuré d'avoir contribué à la réalisation de l'ouvrage et non d'intervenir directement sur celui ci ; qu'en statuant ainsi, elle a, dès lors, violé le principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

11. Pour rejeter les demandes d'indemnisation à l'encontre de la société Allianz, l'arrêt retient que, l'assuré ayant déclaré aux conditions particulières de la police ne pas recourir à la sous-traitance et les conditions générales ne prévoyant, en ce qui concerne l'assurance de responsabilité décennale, l'application de la garantie qu'en cas d'intervention directe ou en sous-traitance de l'assuré, le recours à la sous-traitance par l'assuré n'est pas garanti.

12. En statuant ainsi, alors que les conditions particulières et générales du contrat d'assurance ne comportaient aucune stipulation conditionnant la garantie d'assurance à l'absence de recours à la sous-traitance, la cour d'appel, qui en a dénaturé les termes clairs et précis, a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il :

- dit la société Allianz IARD bien fondée à opposer à M. et Mme [Z] une non garantie,
 - déboute M. et Mme [Z] de l'intégralité de leurs demandes formées à l'encontre de la société Allianz IARD,
 - et en ce qu'il statue sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'arrêt rendu le 22 juin 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;