

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n° 23-22.803, FS-B, *bjda.fr* 2026, n°103, note D. Loyer

Précisions sur l'exception contractuelle en matière d'expertise amiable

Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n°23-22.803, FS-B

Preuve – Règles générales – Moyen de preuve – Expertise diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord – Élément suffisant

Par un arrêt rendu le 8 janvier 2026, la troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte une inflexion quant au régime probatoire de l'expertise amiable, en admettant que le juge puisse fonder sa décision sur une telle expertise, dès lors qu'elle a été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord.

Cette décision mérite une attention particulière en ce qu'elle s'inscrit dans un mouvement jurisprudentiel¹ tendant à atténuer règle selon laquelle, une expertise non judiciaire, même réalisée contradictoirement, ne puisse constituer l'unique fondement d'une décision juridictionnelle.

En l'espèce, des particuliers avaient conclu, avec une première société, un contrat de maîtrise d'œuvre pour la reconstruction de logements. Le contrat a ensuite été transféré à une seconde société, contrat qui a été résilié en cours de chantier. Les maîtres de l'ouvrage ont cédé l'immeuble avant l'achèvement des travaux. Invoquant des préjudices financiers, de jouissance et moraux, les maîtres d'ouvrage ont assigné la maîtrise d'œuvre en paiement en réparation de leurs préjudices. Pour justifier de leurs demandes indemnitaires, les particuliers se fondaient sur une expertise amiable.

Les juges du fond ont débouté les maîtres de l'ouvrage de leurs demandes.

Les maîtres de l'ouvrage ont donc interjeté appel de ce jugement en invoquant que la maîtrise d'œuvre, avait manqué à ses obligations contractuelles, en se basant sur une expertise amiable, mise en œuvre par le biais d'une clause imposant aux parties de recourir à un expert choisi d'un commun accord, et ayant retenu la responsabilité de la maîtrise d'œuvre. La société intimée a remis en cause le caractère probant de cette expertise, au motif qu'il ne s'agissait pas d'une expertise judiciaire. Néanmoins, la Cour d'appel a, sur le fondement de cette expertise, condamné la société intimée au paiement des divers préjudices, qui s'est alors pourvu en cassation.

Par son arrêt du 8 janvier 2026, la Haute Juridiction a rejeté le pourvoi et rappelé que, si le juge ne pouvait en principe fonder exclusivement sa décision sur un rapport d'expertise non

¹ Civ. 1^{re}, 15 oct. 2025, n° 24-15.281 : Le juge peut désormais fonder sa décision sur un rapport, même non judiciaire, lorsque celui-ci porte sur un fait établi et non discuté par les parties.

judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d'une partie, il en allait différemment lorsque l'expertise avait été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord.

Dans cette affaire, la Cour a constaté que l'expertise litigieuse avait été diligentée en application d'une clause contractuelle, contraignant les parties à recourir à un expert choisi d'un commun accord. L'expertise amiable a donc été mise en œuvre sur un fondement contractuel. La Cour a ainsi relevé que la cour d'appel, en se fondant sur cette expertise amiable, n'a pas méconnu le principe du contradictoire ni les exigences de l'article 6 § 1 de la CEDH, dès lors que l'expert n'avait pas été désigné par une seule partie et que les parties avaient conjointement accepté, et antérieurement au litige, de se soumettre à l'avis de cet expert commun.

Il est de jurisprudence constante qu'en vertu de l'article 16 du Code de procédure civile, si le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire, il ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties².

Cette règle s'applique qu'importe que toutes les parties aient été régulièrement convoquées aux opérations d'expertises³ où qu'elles aient été présentes à l'expertise amiable⁴.

Le Tribunal ne peut se fonder sur le rapport d'expertise amiable qu'à la condition que les données de cette expertise soient corroborées par d'autres éléments dont la nature et la valeur ont été précisées⁵.

Le caractère pragmatique de cette décision ne peut qu'être saluée en ce qu'elle vient donner force probante aux conclusions d'une mesure d'expertise amiable prévue conventionnellement, permettant ainsi à l'une des parties d'éviter une expertise judiciaire longue et coûteuse. Le choix d'un expert commun laissant également supposer que ledit expert ait conduit ses opérations de manière impartiale. Au demeurant, les conclusions de ladite expertise pouvaient parfaitement être critiquées et débattues par les parties au litige.

Delphine Loyer

Avocat spécialiste en droit des assurances

L'arrêt :

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 12 septembre 2023), Mme [M] et M. [N] (les maîtres de l'ouvrage) ont confié à la société Geti une mission de maîtrise d'œuvre pour la reconstruction de deux logements. Ce contrat a par la suite été transféré à la société Galtier études en bâtiment (le maître d'œuvre).

2. Le contrat de maîtrise d'œuvre a été résilié en cours de chantier et les maîtres de l'ouvrage ont vendu leur bien avant que les travaux ne soient achevés.

² Cass, ch. Mixte, 28 septembre 2012, n°11-18.710

³ Cass. 1ère Civ., 26 juin 2019, n° 18-12.226

⁴ Cass. 2e Civ., 9 juin 2022, n° 21-12.247

⁵ Cass. Civ. 1^{re}, 9 septembre 2020, n° 29-13.755 ; Civ. 3e, 15 novembre 2018, n°16-26.172

3. Invoquant divers préjudices, les maîtres de l'ouvrage ont assigné le maître d'œuvre en réparation.

Examen des moyens

Sur le premier et le troisième moyens

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, et sur le troisième moyen qui est irrecevable.

Sur le deuxième moyen

Énoncé du moyen

5. Le maître d'œuvre fait grief à l'arrêt de le condamner à payer aux maîtres de l'ouvrage une certaine somme en réparation de leur préjudice financier et une certaine somme en réparation de leur préjudice de jouissance, alors « que, hormis dans les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties ; qu'en l'espèce, pour juger la société Gebat responsable du préjudice allégué par les consorts [M]-[N] et évaluer le montant de ce préjudice, la cour d'appel s'est exclusivement fondée sur une expertise amiable, dont le caractère probant a été contesté par la société Gebat ; qu'il importe peu que le contrat de maîtrise d'œuvre ait prévu qu'une expertise amiable devrait être réalisée préalablement à tout contentieux, car ceci ne dispensait pas les demandeurs, sur qui pesait la charge de la preuve, de l'obligation de produire tous éléments de preuve en complément, et au besoin de demander une expertise judiciaire en sus de l'expertise amiable ; qu'en se fondant uniquement sur une expertise amiable, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile et l'article 6, § 1, de la Convention européenne des droits de l'homme. »

Réponse de la Cour

6. 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.

7. Ayant constaté que l'expertise litigieuse avait été diligentée en application d'une clause contractuelle obligeant les parties à recourir à un expert choisi d'un commun accord, la cour d'appel en a exactement déduit, sans violer le principe de la contradiction ni l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, que le moyen tiré de l'absence de caractère probant de cette expertise au motif qu'elle ne constituait pas une expertise judiciaire ne pouvait être accueilli et a souverainement apprécié la valeur et la portée des constatations et conclusions de celle-ci.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Galtier études en bâtiment aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;