

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

**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2026, n° 24-10927, F-D, *bjda.fr* 2026, n° 105, note F. Michel

## **La réduction proportionnelle de la garantie décennale n'est pas possible sans recherche causale préalable**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2026, n° 24-10927, F-D**

**Assurance de responsabilité décennale obligatoire – Pluralité de causes de désordres – Activité partiellement garantie – Indivisibilité de l'ouvrage – Étendue de la garantie – Réduction proportionnelle (non) – Recherche causale préalable (oui)**

*Lorsqu'un entrepreneur n'est assuré que pour certaines des activités ayant concouru à la réalisation de travaux, l'assureur de responsabilité décennale ne peut limiter sa garantie en proportion du coût des seuls travaux couverts dans le marché total, sans avoir préalablement recherché si les désordres relevant de l'activité garantie ne justifiaient pas à eux seuls, au titre du dommage matériel, la solution réparatoire retenue. C'est ce que juge la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 12 mars 2026, en cassant pour manque de base légale l'arrêt d'appel qui avait limité la condamnation de l'assureur aux maîtres de l'ouvrage.*

La question de l'étendue de la garantie décennale obligatoire au regard des activités déclarées de l'entrepreneur continue d'alimenter un contentieux nourri. La Cour de cassation a déjà eu l'occasion, dans un arrêt du 18 janvier 2024 commenté dans ces colonnes<sup>1</sup>, de rappeler que l'assureur de responsabilité décennale ne peut être tenu au-delà des activités strictement déclarées au contrat confirmant ainsi une lecture restrictive des activités garanties.

La présente décision du 12 mars 2026 prolonge ce courant en en précisant le corollaire : si l'assureur ne peut être tenu pour des activités non déclarées, il ne peut davantage réduire proportionnellement sa garantie pour les activités qui le sont, sans avoir préalablement établi que les désordres relevant de ces dernières ne justifiaient pas, à eux seuls, la solution réparatoire retenue.

En 2010, des maîtres de l'ouvrage confient à un entrepreneur unique des travaux de rénovation d'une maison d'habitation, couvrant plusieurs corps de métier : charpente, menuiserie et maçonnerie.

En 2017, des désordres importants apparaissent. Les maîtres d'ouvrage ont alors sollicité et obtenu la désignation d'un expert judiciaire. L'expertise judiciaire constate qu'ils sont dus à une pluralité de causes impliquant les trois corps de métier, que la partie ancienne a été intégrée à la construction nouvelle au point d'en être techniquement indivisible, et que les désordres

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 2024, n° 22-22781, F-D, *bjda.fr* 2024, n° 91, note F. Michel, « L'activité déclarée n'est pas extensive ! »

évolutifs engendrent un risque de ruine nécessitant la démolition et la reconstruction intégrale de l'ouvrage.

L'assureur refuse d'abord toute garantie en raison de l'absence de couverture de l'activité charpente. En effet, l'assureur de responsabilité décennale, la société Maaf assurances, ne garantissait que l'activité de maçonnerie. Assigné en justice, l'assureur décennal est finalement condamné par la Cour d'appel d'Amiens, mais à hauteur de 9,06 % seulement des sommes dues, correspondant à la part du prix des travaux de maçonnerie dans le coût total du marché. Les maîtres de l'ouvrage se pourvoient en cassation.

Selon le moyen des maîtres de l'ouvrage, l'assureur de responsabilité civile décennale est tenu, en dehors de toute recherche de responsabilité, à la réparation intégrale de tous les préjudices matériels causés par l'activité garantie à l'ouvrage neuf ainsi qu'à l'ouvrage existant avec lequel il forme un tout techniquement indivisible.

Ainsi, selon eux, dès lors que la cour d'appel avait elle-même constaté que les désordres étaient dus à une pluralité de causes parmi lesquelles figurait l'intervention de l'assuré sur la structure maçonnée, que la partie ancienne était devenue techniquement indivisible de la construction nouvelle, et que les désordres évolutifs nécessitaient la destruction et la reconstruction de la maison dans son entier, elle ne pouvait limiter la garantie à 9,06 % sans violer les articles L. 124-3, L. 242-1, L. 243-1-1 II et A. 243-1 du Code des assurances.

En d'autres termes, l'indivisibilité de l'ouvrage emportait, selon les demandeurs, l'indivisibilité de la réparation : l'assureur était tenu à l'indemnisation de l'entier préjudice matériel et immatériel affectant la structure maçonnée et les ouvrages existants avec lesquels elle formait un tout, sans qu'il y ait lieu de rechercher la part de responsabilité de l'activité de maçonnerie dans la survenance des désordres.

La Cour était ainsi appelée à déterminer si l'assureur décennal, dont la garantie ne couvre qu'une partie des activités de l'entrepreneur, peut proportionnaliser sa garantie au coût des seuls travaux couverts dès lors que des causes extérieures à l'activité assurée ont également contribué aux désordres. Par un arrêt du 12 mars 2026, la troisième chambre civile casse et annule l'arrêt au visa de l'article 1134 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016) et de l'article L. 241-1, alinéa 1er, du Code des assurances.

L'arrêt censure le raisonnement de la Cour d'appel en rappelant l'étendue de la garantie décennale obligatoire (I) et en imposant une recherche causale préalable avant toute réduction de garantie (II).

#### I) L'étendue de la garantie décennale obligatoire : une couverture de l'ouvrage et non du seul lot assuré

L'article L. 241-1 du Code des assurances impose à tout constructeur dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil de souscrire une assurance de responsabilité décennale.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> C. assur., art. L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance ».

Ce contrat d'assurance doit garantir le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a participé, dès lors que sa responsabilité est engagée sur ce fondement.

La Cour de cassation rappelle ce principe et précise ainsi que *« il résulte de ces textes que le contrat d'assurance de responsabilité obligatoire doit garantir le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a participé lorsque la responsabilité de ce dernier est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil »*.<sup>3</sup>

De jurisprudence constante et ancienne, la garantie décennale obligatoire a pour objet la réparation de l'ouvrage et non la couverture d'un lot déterminé. L'assureur ne couvre pas des travaux, il couvre la responsabilité du constructeur à raison de l'ouvrage auquel il a participé. Cette distinction, pourtant fondamentale, semble avoir été oubliée par la Cour d'appel qui raisonnait en termes de « part de marché » plutôt qu'en termes de « participation à l'ouvrage ».

C'est précisément l'erreur sanctionnée ici. Ce rappel s'articule avec la règle de l'indivisibilité de l'ouvrage posée à l'article L. 243-1-1 II du Code des assurances. Cet article prévoit expressément que les ouvrages existants incorporés à l'ouvrage neuf au point d'en être techniquement indivisibles participent de la même garantie obligatoire. La Cour de cassation l'avait déjà affirmé dans un arrêt de principe du 26 octobre 2017 (n° 16-18.120).

L'arrêt du 12 mars 2026 s'inscrit dans ce prolongement direct en tirant les conséquences de cette indivisibilité sur l'étendue de la garantie due par l'assureur dont la couverture ne porte que sur une partie des activités de l'assuré.

En l'espèce, la cour d'appel avait elle-même constaté cette indivisibilité, ainsi que la nécessité d'une démolition et reconstruction intégrale. Elle en avait néanmoins tiré une conséquence erronée en procédant à une simple réduction proportionnelle de la garantie fondée sur la valeur relative du lot couvert.

## II) L'exigence d'une recherche causale préalable : la réduction de garantie ne peut intervenir sans vérifier l'autonomie causale des désordres garantis

La Cour d'appel d'Amiens avait retenu une solution de réduction proportionnelle : puisque plusieurs corps de métier étaient en cause et qu'un seul était couvert, la garantie ne porterait que sur la part du coût des travaux assurés dans le marché global. Ce raisonnement méconnaît la nature de la garantie décennale obligatoire, qui ne se confond pas avec une couverture proportionnelle au risque créé par chaque corps de métier.

La Cour de cassation censure ce raisonnement en imposant une recherche préalable : le juge du fond devait vérifier *« 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 »*. L'absence de cette recherche caractérise le manque de base légale retenu.

---

<sup>3</sup> C. civ., art. 1792. : *« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination »*.

L'enseignement est d'importance : si les désordres relevant de l'activité garantie suffisaient, à eux seuls, à commander la démolition et la reconstruction, l'assureur doit en répondre intégralement, quand bien même d'autres causes, relevant d'activités non couvertes, auraient également contribué aux désordres. La pluralité de causes n'emporte pas mécaniquement une proportionnalisation de la garantie.

Pour les praticiens, l'arrêt fournit un argument décisif : la stratégie de l'assureur consistant à diviser le coût des travaux selon les activités couvertes et non couvertes est invalidée dès lors que les désordres relevant de l'activité garantie justifient à eux seuls la solution réparatoire globale. Pour les experts judiciaires, la décision implique qu'ils se prononcent non seulement sur la contribution de chaque corps de métier aux désordres, mais également sur la question de savoir si ces désordres auraient, isolément, commandé la même solution réparatoire.

Il reste que la Cour casse seulement partiellement et renvoie devant la Cour d'appel de Douai, à qui il appartiendra de procéder à l'analyse causale omise et d'en tirer les conséquences sur l'étendue de la garantie due par la Maaf assurances. La solution définitive est ainsi suspendue à l'appréciation de la juridiction de renvoi, ce qui illustre toute la portée pratique de l'exigence nouvellement posée.

La question posée à la Cour d'appel de Douai est donc très précise : les seuls désordres relevant de l'activité de maçonnerie, abstraction faite des causes tenant à la charpente et à la menuiserie, auraient-ils, à eux seuls, commandé la démolition et la reconstruction intégrale ?

Si la réponse est positive, l'assureur devra garantir l'intégralité. Si elle est négative, une réduction de garantie pourra être envisagée, mais selon des critères qui restent à définir, l'arrêt n'indique pas selon quelle clé de répartition le juge devrait alors procéder. C'est là peut-être la limite de la décision : elle invalide la méthode proportionnelle par rapport au coût des lots, mais ne lui substitue pas de règle alternative pour l'hypothèse où l'autonomie causale des désordres garantis ne serait pas établie.

Enfin, il convient de relever que la Cour de cassation prend soin de circonscrire l'exigence de recherche causale au seul « dommage matériel ». Cette précision n'est pas anodine : les préjudices immatériels consécutifs (frais de relogement notamment, qui figurait dans le litige) relèvent quant à eux de la garantie optionnelle et non de l'assurance obligatoire.

La clause type de l'assurance de responsabilité décennale, telle que définie à l'annexe I de l'article A. 243-1 du Code des assurances, distingue en effet les dommages matériels, couverts de plein droit, des dommages immatériels consécutifs, dont la prise en charge suppose une stipulation expresse du contrat. Si l'assuré n'a pas souscrit cette extension, les frais de relogement exposés par les maîtres de l'ouvrage resteraient à sa charge, ou de sa liquidation judiciaire, ce qui, en pratique, équivaut à une perte sèche pour les victimes.

Cette solution mérite d'être retenue par les praticiens comme par les experts judiciaires : la question de l'autonomie causale de l'activité garantie est désormais une étape imposée.

Florian Michel

Avocat,

Chargé d'enseignement, Université Jean Moulin Lyon 3

**L'arrêt** : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053765110>