

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Assurance
Vente
Construction

ASSURANCE

Application des sanctions spéciales en matière d'assurance dommages-ouvrage

Les manquements de l'assureur dommages-ouvrage aux obligations régies par l'article L. 242-1 du code des assurances ne peuvent donner lieu à réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, les sanctions prévues par ce texte étant limitatives.

Après avoir acquis en l'état futur d'achèvement une maison réceptionnée en 2003, des assurés ont déclaré en 2012 l'apparition de fissures à leur assureur dommages-ouvrage, qui a refusé sa garantie. Une seconde déclaration, motivée par l'aggravation des désordres, a fait l'objet d'un nouveau refus en 2016, avant qu'une expertise judiciaire ne soit ordonnée. Les assurés ont alors recherché la responsabilité contractuelle de l'assureur, lui reprochant d'avoir refusé sa garantie sans investigations suffisantes et sans les informer de la possibilité de solliciter la désignation d'un expert. Dans leur pourvoi, ils soutenaient que ces manquements constituaient des fautes distinctes permettant l'application de l'ancien article 1147 du code civil. L'assureur opposait, au contraire, le caractère d'ordre public et dérogatoire du régime de l'assurance dommages-ouvrage.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle approuve la cour d'appel d'avoir retenu que l'article L. 242-1 fixe limitativement les sanctions applicables aux manquements relevant de la procédure de gestion du sinistre. Le défaut d'investigations et l'omission de la mention relative à la demande d'expertise ne pouvaient donc être réparés sur le fondement du droit commun de la responsabilité contractuelle.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
28 mai 2026,
n° 24-10.463

VENTE

Action en indemnisation d'un excès de prix en cas de vente immobilière dolosive

L'acquéreur d'un immeuble victime d'un dol peut, sans demander l'annulation de la vente, obtenir réparation de l'excès de prix acquitté. Les juges du fond peuvent souverainement évaluer ce préjudice à un pourcentage du prix d'acquisition.

Des vendeurs avaient cédé en 2016, pour 710 000 euros, un appartement et un emplacement de stationnement acquis cinq ans auparavant. Les acquéreurs, confrontés après la vente au comportement anormal et inquiétant d'un voisin, ont reproché aux vendeurs de leur avoir intentionnellement dissimulé cette situation et sollicité des dommages et intérêts sur le fondement du dol, sans demander l'annulation du contrat.

La cour d'appel a retenu que l'insécurité en résultant avait déprécié la valeur du bien et a fixé le préjudice à 15 % du prix de vente, soit 106 500 euros. Dans leur pourvoi, les vendeurs soutenaient que les acquéreurs ne pouvaient obtenir que la réparation d'une perte de chance de contracter à des conditions plus favorables, nécessairement inférieure à l'avantage intégral espéré.

Pour rejeter cette argumentation, la Cour de cassation juge que l'acquéreur d'un immeuble victime d'un dol qui ne demande pas l'annulation de la vente peut agir en indemnisation de l'excès de prix. Elle approuve dès lors l'évaluation souveraine de la dépréciation du bien à 15 % de son prix d'acquisition.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
28 mai 2026,
n° 24-20.821

... CONSTRUCTION

Application du droit commun de la résiliation dans les marchés à forfait

La faculté de résiliation unilatérale prévue par l'article 1794 du code civil ne prive pas le maître de l'ouvrage de la possibilité de mettre fin au marché à forfait selon le droit commun lorsque la gravité des manquements de l'entrepreneur le justifie.

Une société avait confié à une entreprise le lot plomberie d'un projet de construction d'un nouveau magasin. Après la résiliation du marché par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur, placé ensuite en liquidation judiciaire, a réclamé l'indemnisation de son gain manqué et de son préjudice moral. Le maître de l'ouvrage opposait des retards, malfaçons, non-façons et un abandon de chantier, selon lui incompatibles avec l'indemnisation prévue par l'article 1794 du code civil.

La cour d'appel a néanmoins retenu que la résiliation d'un marché à forfait s'exerçait discrétionnairement, indépendamment du bien-fondé des griefs adressés à l'entrepreneur, et a condamné le maître de l'ouvrage à l'indemniser.

La Cour de cassation censure cette analyse. Combinant l'ancien article 1184 et l'article 1794 du code civil, elle juge que le régime spécial de résiliation du marché à forfait n'exclut pas la résiliation de droit commun fondée sur une inexécution suffisamment grave. Les juges du fond devaient donc rechercher si les fautes reprochées à l'entrepreneur justifiaient la rupture sans application du régime indemnitaire de l'article 1794. L'arrêt est cassé en toutes ses dispositions.

● Civ. 3^e,

25 juin 2026,
n° 24-18.064

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.