délais écoulés depuis l'acquisition ne sont pas révélateurs d'une intention de les exploiter durablement par la mise en location.

Elle relève le « caractère systématique des opérations de vente » qui a progressivement réduit l'activité de location et l'actif immobilier de la société – laquelle n'avait procédé à aucune acquisition nouvelle dans l'intervalle. Ce constat l'amène à qualifier l'activité de la société comme relevant de « l'acquisition habituelle d'immeubles en vue de les revendre », et ce en dépit de la poursuite de l'activité de foncière des sociétés absorbées, de financement par emprunts à long terme et du renouvellement des baux, notamment commerciaux.

La Cour en conclut que l'administration était bien fondée à requalifier l'activité exercée en marchand de biens. Elle confirme l'application de la majoration pour manquement délibéré, relevant que l'option pour le régime SIIC est intervenue en 2009, soit après le transfert des immeubles et la première vente de l'un d'entre eux – caractérisant ainsi l'intention délibérée de la société.

Commentaire

L'intention spéculative qui caractérise l'activité de marchand de biens est incompatible avec l'activité de foncière d'une société immobilière et peut entraîner la perte du régime fiscal de faveur de l'article 208 C du CGI.

Le juge apporte des précisions sur les critères permettant à l'administration fiscale de requalifier une activité présentée comme locative immobilière – donc civile – en une activité commerciale d'achat-revente, entraînant la remise en cause du régime d'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les SIIC, l'assujettissement à la CVAE des plus-values réalisées sans bénéfice du régime transitoire et le rejet des amortissements pratiqués.

A contrario, cette décision apporte un éclairage intéressant pour les activités immobilières commerciales qui se revendiquent marchand de biens.

Les juges du fond ont ainsi considéré que le financement à long terme ou la conclusion et le renouvellement de baux commerciaux n'étaient pas incompatibles avec l'activité d'acheteur-revendeur. Ils relèvent aussi que l'intention s'apprécie non pas à la date d'acquisition de l'immeuble par la filiale mais à la date de la transmission du patrimoine par la filiale à sa société mère.

Églantine Lioret
Desfilis

Construction

Absence d'obligation pour le constructeur de remettre un bilan phonique de la construction

■ Cass, 3^e Civ., 16 janvier 2025, n^o 23-16946

Faits

Un couple confie à une entreprise la construction d'une maison individuelle. À la suite de désaccords sur l'achèvement, le couple fait désigner un expert judiciaire. La réception de l'ouvrage est intervenue avec réserves le 10 juillet 2013.

Alléguant l'existence de différents désordres, le couple a, à la suite de l'expertise judiciaire, assigné le constructeur et son assureur afin d'obtenir la réparation de son préjudice et la communication d'un bilan phonique de l'ouvrage construit.

La cour d'appel a notamment condamné le constructeur à faire établir à ses frais un bilan phonique de l'immeuble, sous astreinte.

Le constructeur forme alors un pourvoi.

Question

Le constructeur est-il tenu de remettre un bilan phonique correspondant à l'ouvrage construit ?

Décision

L'arrêt de la cour d'appel est censuré sur ce point.

Les hauts magistrats retiennent que le constructeur – qui est tenu de réaliser des travaux devant respecter les normes en matière d'isolation phonique – n'est pas tenu, sauf dispositions légales, de remettre au maître d'ouvrage un bilan phonique de la construction.

Commentaire

La Cour de cassation rappelle que, selon les termes de l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 29 janvier 2020, les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

La Cour de cassation rappelle par ailleurs que si le constructeur est tenu de réaliser des travaux conformément aux prescriptions applicables en la matière, aucune disposition légale ne lui impose de remettre un bilan phonique de cette construction.

C'est la raison pour laquelle la décision de la cour d'appel de condamner le constructeur à faire établir, à ses frais, un bilan phonique est censurée.

La particularité de ce dossier tient au fait que les maîtres d'ouvrage étaient forclos dans leur action vis-à-vis du constructeur sur le fondement de la garantie de parfait achèvement.

Or, les travaux de nature à satisfaire aux exigences de l'article L. 111-11 du CCH relèvent de la garantie de parfait achèvement.

La défense du constructeur consistait à soutenir que, dans la mesure où le couple était forclos dans sa demande liée à la garantie de parfait achèvement, les dispositions de l'article L. 111-11 du CCH ne lui permettaient pas d'enjoindre les constructeurs à établir un bilan phonique.

Pour autant, le maître d'ouvrage disposait en principe d'autres actions pour rechercher la responsabilité des constructeurs en cas de désordres d'ordre phonique.

En effet, indépendamment de l'article L. 111-11 du CCH, le maître d'ouvrage pouvait agir contre les constructeurs :

- sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun si les troubles acoustiques ont pour origine une non-conformité aux stipulations contractuelles ;
- ou sur le fondement de la garantie décennale quand les troubles acoustiques rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

En l'espèce, la Cour de cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel au motif qu'aucune disposition légale n'imposait à l'époque de remettre un bilan phonique au maître d'ouvrage.

En outre, la Cour de cassation décide, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de statuer au fond afin d'éviter un renvoi devant la cour d'appel concernant la communication du bilan phonique qui était le seul point censuré de l'arrêt d'appel.

Il convient toutefois de préciser que cette décision, qui porte sur une réception intervenue en 2013, serait différente aujourd'hui.

En effet, les textes prévoient désormais l'obligation pour les constructeurs de remettre une attestation acoustique en fin de chantier à l'autorité ayant délivré le permis, pour les projets de logements neufs en France métropolitaine dont le permis de construire a été déposé à partir du 1er janvier 2013.

Hanan Chaoui
Adalrys

Assurance dommages-ouvrage : absence de prise en charge des frais de surveillance

■ Cass. 3^e Civ., 6 mars 2025, n^o 23-18.093

Faits

Un maître d'ouvrage fait réaliser des travaux d'extension d'un bâtiment à usage de supermarché. Un contrat d'assurance dommages-ouvrage est souscrit dans le cadre de la réalisation de ces travaux. Par la suite, après achèvement et réception des travaux, des infiltrations surviennent dans les ouvrages réalisés.

Le maître d'ouvrage assigne alors les constructeurs et assureurs en indemnisation de ses préjudices.

La cour d'appel condamne l'assureur dommages-ouvrage, *in solidum* avec les maîtres d'œuvre, les entreprises concernées, le bureau de contrôle et leurs assureurs respectifs, ainsi qu'un sous-traitant à indemniser le maître d'ouvrage au titre de « travaux complémentaires », correspondant notamment à des prestations supplémentaires d'agents de sécurité pendant la durée du chantier de reprise, aux motifs

que ces frais seraient indissociables des travaux de reprise des désordres.

L'assureur dommages-ouvrage se pourvoit en cassation.

Question

Les frais de gardiennage nécessaires pour le maintien de l'activité dans l'ouvrage pendant les travaux de reprise relèvent-ils de la garantie obligatoire de l'assureur dommages-ouvrage ?

Décision

La Cour de cassation répond par la négative et censure l'arrêt d'appel sur ce point, en jugeant qu'il résulte de ces textes que « le contrat d'assurance dommages-ouvrage ne garantit, au-delà du paiement des travaux de réparation des dommages, que le paiement des travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires ».

Commentaire

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence constante relative à la garantie obligatoire de l'assurance dommages-ouvrage, laquelle ne couvre jamais les dommages immatériels induits par le sinistre garanti¹.

L'assurance dommages-ouvrage a en effet vocation à garantir, selon les termes de l'article L. 242-1 du Code des assurances, « le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ».

Les « clauses-types applicables aux contrats d'assurance de dommages-ouvrage » (annexe II art. A 243-1 du Code des assurances) précisent quant à elles que « les travaux de réparation des dommages comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires ». C'est cette formulation qui est reprise par la Haute Juridiction dans l'arrêt commenté.

Lesdites clauses-types prévoient plus loin que doivent être également pris en charge dans le cadre de la garantie obligatoire de l'assurance dommages-ouvrage, « outre les dépenses de travaux proprement dits, les frais annexes nécessaires à la mise en œuvre desdits travaux, tels qu'honoraires, essais, analyses, ainsi que les taxes applicables ».

En l'espèce, la Cour de cassation n'a pas choisi de faire entrer les frais litigieux dans ces « frais annexes nécessaires ». Et pour cause, il ne s'agissait pas ici de frais rendus nécessaires par et pour les travaux de reprise du dommage garanti comme l'auraient par exemple été des honoraires de maîtrise d'œuvre ; il s'agissait en réalité de prestations de gardiennage complémentaires destinées à maintenir l'activité du supermarché pendant la durée des travaux de reprise.

¹ Voir Cass. 1^{er} Civ., 2 février 1994, n^o 91-21.370.