

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<sup>e</sup> Civ., 6 mars 2025, n° 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 garanti<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> Voir Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 2 février 1994, n° 91-21.370.

Aussi, à l'instar de ce que la Cour de cassation juge de manière constante pour la construction de bâtiments tampons pendant les travaux de reprise pour permettre un maintien de l'activité dans l'ouvrage<sup>2</sup>, les frais relatifs à des prestations de surveillance supplémentaires pendant les travaux de reprise doivent relever de garanties relatives aux dommages immatériels, pouvant certes être souscrites auprès des assureurs dommages-ouvrage mais de manière supplémentaire et facultative.

**Julie Gomez  
Adaltys**

## Travaux supplémentaires : la verbalisation de la demande condition suffisante à leur paiement

■ CE, 17 mars 2025, n°491682

### Faits

Par un contrat conclu en 2015, l'office public de l'habitat Toulon Habitat Méditerranée (OPH) a confié à la société E., le lot n° 3, relatif aux terrassements, aux fondations et au gros-œuvre, d'un marché public de travaux à prix global et forfaitaire ayant pour objet la construction de 122 logements sociaux.

Après réception des travaux intervenus en 2007, un désaccord est apparu quant au décompte du marché. Le décompte général, notifié au titulaire, faisant apparaître un solde à régler au titulaire du montant de 352 958,84 € TTC.

La société E. a alors saisi le tribunal administratif d'une demande de condamnation de l'OPH au versement d'une rémunération complémentaire de 60 729,49 € HT au titre de travaux supplémentaires réalisés sans qu'un ordre de service ne lui ait été notifié.

Le tribunal administratif a, en grande partie, fait droit à sa demande en condamnant l'OPH au versement de la quasi-totalité des sommes réclamées par la société E. La cour administrative d'appel de Marseille a réformé cette décision au motif que la société E. ne justifiait pas du caractère indispensable des prestations pour la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art.

La société E. forme un pourvoi en cassation.

### Question

Dans le cadre d'un marché à prix global et forfaitaire, les travaux supplémentaires réalisés sans notification d'un ordre de service ouvrent-ils droit à un paiement sans que ne soit démontré leur caractère indispensable à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art ?

### Décision

Le Conseil d'État annule partiellement l'arrêt rendu par la cour administrative d'appel de Marseille en

énonçant que : « lorsque le titulaire d'un marché public de travaux conclu à prix global et forfaitaire exécute des travaux supplémentaires à la demande, y compris verbale, du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre, il a droit au paiement de ces travaux, quand bien même la demande qui lui en a été faite n'a pas pris la forme d'un ordre de service notifié conformément à ce que prévoient en principe les stipulations du cahier des clauses administratives générales. En revanche, lorsque le titulaire du marché exécute de sa propre initiative des travaux supplémentaires, il n'a droit au paiement de ces travaux que s'ils étaient indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art ».

### Commentaire

Par cette décision, classée B et donc mentionnée aux tables du recueil Lebon, les juges du Palais Royal ont assoupli le régime juridique encadrant le droit au paiement des travaux supplémentaires réalisés en cours d'exécution d'un marché de travaux conclu à prix global et forfaitaire.

Il est de jurisprudence constante qu'en principe dans le cadre d'un marché à prix global et forfaitaire, l'entreprise titulaire peut obtenir un supplément de prix en cas de réalisation de prestations supplémentaires dans deux hypothèses distinctes :

- Lorsque ces prestations ont été réalisées sur ordre de service régulier, ou sur avenant.
- Lorsqu'elles sont « indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art ».

C'est notamment dans la droite lignée de ces jurisprudences que la cour administrative d'appel de Marseille a annulé le jugement rendu par le tribunal administratif de Toulon condamnant l'OPH en considérant que les travaux dont la société E. sollicitait la rémunération n'avaient fait l'objet d'aucun ordre de service régulièrement émis.

Néanmoins, par sa décision du 17 mars 2025, le Conseil d'État, tout en se fondant sur les stipulations de l'article 14 du CCAG-Travaux énonçant que le titulaire du marché conclu à prix global et forfaitaire a droit à indemnisation des travaux supplémentaires « ordonnés par le maître d'œuvre », entend modérer le formalisme nécessaire au paiement de ces travaux.

Il précise notamment que lorsque sont exécutés des travaux supplémentaires par le titulaire d'un marché conclu à prix global et forfaitaire sur demande, y compris verbale, du maître d'ouvrage et/ou du maître d'œuvre, celui-ci a droit à leur paiement « quand bien même la demande qui lui a été faite n'a pas pris la forme d'un ordre de service notifié conformément » aux stipulations du CCAG.

Par ailleurs, il indique également que les travaux exécutés par le titulaire « de sa propre initiative » ne lui ouvrent pas droit à leur paiement, sauf à ce qu'ils aient été « indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art » conformément au principe ci-avant rappelé.

<sup>2</sup> Voir Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 15 janvier 2014, n° 11-28.781.