

La Cour de cassation explique ensuite que la cour d'appel aurait dû rechercher, comme le maître d'ouvrage le soutenait, si la condensation affectant la toiture d'un bâtiment affecté au stockage de grains ne rendait pas l'ouvrage impropre à sa destination.

En effet, s'agissant d'un bâtiment affecté au stockage de grains, le phénomène de condensation rend l'ouvrage impropre à sa destination puisqu'il est susceptible d'affecter les grains qui y sont stockés, à l'instar d'une toiture fuyarde.

La Cour de cassation se positionne ensuite sur les modalités de réparation des désordres.

En l'espèce, la cour d'appel a condamné le constructeur à faire poser un kit de réparation des panneaux photovoltaïques au motif que seuls les désordres d'infiltration sous toiture doivent être réparés et qu'il s'agit d'une réparation proportionnée et adaptée au dommage, sans constituer un enrichissement pour le maître de l'ouvrage.

Cette position est également censurée par la Cour de cassation. Cette dernière rappelle sa jurisprudence constante aux termes de laquelle le constructeur qui est à l'origine de désordres ne peut pas imposer au maître d'ouvrage la réparation en nature du désordre qu'il subit (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 septembre 2005, n<sup>o</sup> 04-14.586).

Dès lors, le juge du fond ne peut condamner un constructeur responsable de désordres à procéder à leur reprise en nature, lorsque le maître de l'ouvrage s'y oppose.

Ainsi, en cas de mise en œuvre de la responsabilité décennale, la réparation doit respecter le choix de la victime (en l'espèce le maître d'ouvrage).

Dès lors, si le maître d'ouvrage s'y oppose, les juges du fond ne peuvent pas condamner un constructeur qui serait responsable de désordres à leur reprise en nature. La Cour de cassation protège ainsi l'autonomie de la victime car celle-ci peut refuser la réparation en nature et opter pour une réparation pécuniaire.

Le juge du fond ne saurait donc imposer une réparation en nature à la victime contre son gré, même si cette modalité est proportionnée.

**Adelina Turcan  
Hanan Chaoui  
Adaltys**

## Logement social : précisions du Conseil d'État sur le quota de 30 % en zone de carence

■ CE, 11 févr. 2025, n<sup>o</sup> 491009

### Faits

Une société a sollicité un permis de construire pour édifier un immeuble collectif comprenant 10 logements, 3 commerces et 11 places de stationnement, pour une surface de plancher totale de 934 m<sup>2</sup>, répartie

entre 759 m<sup>2</sup> à usage d'habitation et 175 m<sup>2</sup> à usage commercial.

Le terrain d'assiette du projet est situé sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, déclarée carencée au titre de la réalisation des objectifs de production de logements sociaux.

Le permis a été refusé par la préfète du Val-de-Marne, compétente en raison de cet arrêté de carence (article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation), au motif que le projet ne respecterait pas l'obligation de réalisation de logements sociaux prévue à l'article L. 111-24 du Code de l'urbanisme.

### Question

Dans les communes carencées, l'obligation de réserver 30 % des logements familiaux à des logements sociaux s'applique-t-elle lorsque la surface de plancher de la construction excède 800 m<sup>2</sup>, toutes destinations confondues, ou bien uniquement si la construction comprend plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à l'habitation ?

### Décision

Le Conseil d'État précise que l'obligation de consacrer 30 % des logements familiaux d'une opération de construction à des logements locatifs sociaux, à l'exclusion de ceux financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS), s'applique dès lors que le projet prévoit soit plus de 12 logements, soit une surface de plancher affectée à l'habitation excédant 800 m<sup>2</sup>.

Le Conseil d'État énonce que : « Il résulte de ces dispositions, d'une part, qu'un immeuble collectif est soumis à l'obligation qu'elles prévoient de compter une part de logements locatifs sociaux soit lorsqu'il comporte plus de douze logements, soit lorsqu'il consacre plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à un usage d'habitation. D'autre part, lorsqu'un immeuble répond à l'un de ces critères, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux, prévue par ces dispositions, s'applique au nombre de logements familiaux figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble. »

La proportion de 30 % de logements locatifs sociaux s'applique au nombre de « logements familiaux » figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble.

Aussi, les mètres carrés consacrés aux commerces et aux parkings ne devaient pas entrer dans le calcul du seuil de 800 m<sup>2</sup>, de sorte qu'avec une surface de plancher affectée au logement inférieure à 800 m<sup>2</sup> (à savoir 759 m<sup>2</sup>), le programme en question n'était pas soumis à l'obligation de mixité sociale.

### Commentaire

Par cet arrêt, le Conseil d'État apporte des clarifications bienvenues. En confirmant que le seuil de 800 m<sup>2</sup> s'apprécie uniquement à partir de la surface de plan-

cher dédiée au logement et non à l'ensemble de la construction (commerces inclus), la Haute Juridiction :

- évite une interprétation extensive de l'obligation de logements sociaux ;
- sécurise juridiquement les projets mixtes (logements + activités), très fréquents en zone urbaine dense ;
- garantit une lecture prévisible et intelligible de la norme pour les promoteurs et collectivités.

Le Conseil d'État choisit ainsi une approche pragmatique et suit les conclusions de son rapporteur public, M. Maxime Brouton, qui déclarait dans ses conclusions « l'autre argument est de nature pratique. Que faire des immeubles mixtes bureaux-logements ou commerces-logements ? Imaginons un immeuble de 2 000 m<sup>2</sup> mais avec seulement quelques logements sur une petite surface. On concevrait mal de leur appliquer la règle des 30 % ».

**Xavier Heymans**  
**Dana Trocellier**  
**Adalys**

## Dommages-ouvrage : irrecevabilité des contestations de l'assureur après proposition indemnisation dans le délai de 60 jours

■ Cass. 3<sup>e</sup> civ, 3 avril 2025, n° 23-16,055

### Faits

Des particuliers (le maître d'ouvrage) ont confié à une société (le constructeur) les travaux de construction d'une villa, sous la conduite d'un maître d'œuvre assuré auprès de la Mutuelle des architectes français (l'assureur dommages-ouvrage).

Invoquant des désordres apparus après réception, le maître d'ouvrage a procédé à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages-ouvrage.

Après expertise, se plaignant d'un refus de garantie et de proposition d'indemnisations insuffisantes de la part de l'assureur dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage l'a assigné en indemnisation de ses préjudices. Aux côtés de l'assureur dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage a également assigné en indemnisation le constructeur et son assureur.

Suivant l'arrêt du 17 novembre 2022, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, comme les juges de première instance, rejette les demandes d'indemnisation du maître d'ouvrage, alors que l'assureur dommages-ouvrage avait formulé une offre d'indemnisation dans le délai de 60 jours, avant de se rétracter.

Le maître d'ouvrage forme donc un pourvoi en cassation.

### Question

L'assureur dommages-ouvrage qui formule une offre d'indemnisation dans le délai de 60 jours est-il fondé à contester par la suite la mise en jeu de sa garantie ?

### Décision

Le pourvoi du maître d'ouvrage est accueilli et l'arrêt de la cour d'appel est partiellement censuré. La Haute Juridiction retient que l'assureur dommages-ouvrage qui a accordé sa garantie et formulé une proposition d'indemnisation dans le délai légal de 60 jours, ne peut plus contester la mise en jeu de sa garantie et le caractère décennal des désordres.

### Commentaire

Le maître d'ouvrage avait formulé deux types de demandes indemnitaires :

- d'une part, une indemnisation complémentaire de l'assureur dommages-ouvrage au titre de la reprise de plusieurs désordres ;
- et, d'autre part, une indemnisation au titre de la prise en charge, par l'ensemble des intervenants à l'opération (constructeur, maître d'œuvre et leurs assureurs respectifs), de ses frais de relogement, garde-meuble et de déménagement.

Sur la reprise des désordres, la cour d'appel a rejeté la demande d'indemnisation du maître d'ouvrage, considérant qu'une partie des désordres n'était pas de nature décennale.

La Cour de cassation n'approuve pas le raisonnement de la cour d'appel et sanctionne une violation de l'article L. 242-1 alinéas 3 et 4 du Code des assurances.

En effet, la Haute Juridiction reproche aux juges d'appel d'avoir validé le revirement de l'assureur dommages-ouvrage qui contestait la nature décennale des désordres afin de dénier, a posteriori, sa garantie relativement à la reprise des désordres, alors qu'il avait accepté la mise en jeu de sa garantie et fait une proposition d'indemnisation.

La solution n'est pas nouvelle. En 2015, la Cour de cassation avait déjà jugé que l'assureur qui a, dans le délai de 60 jours, accepté la mise en jeu de la garantie ne pouvait plus contester la nature décennale des désordres.

Pour rappel, selon le principe de l'estoppel, nul ne peut se contredire au détriment d'autrui. Ainsi, en cas de sinistre, l'assuré n'a naturellement pas à pâtir d'une erreur d'appréciation de l'assureur qui, faisant une proposition d'indemnisation dans le délai légal de 60 jours, accepte le principe de sa garantie. Toute garantie accordée dans le délai légal de 60 jours est donc définitivement acquise.

Dans la même veine, il est constant que « l'assureur ne peut plus contester, après l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, la définition des travaux propres à remédier aux dommages déclarés et dont il a offert l'indemnisation. Il en résulte, encore, que l'assureur ne peut réclamer la restitution d'indemnités affectées par l'assuré à l'exécution des travaux que cette indemnité était destinée à financer » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 février 2022, n° 20-22,618).