

Sauf dans le cas d'une personne physique construisant un logement pour elle-même, l'absence de souscription de cette assurance obligatoire constitue une infraction pénale sanctionnée par une peine d'emprisonnement de six mois ou par une amende de 75 000 €.

L'absence de souscription d'une telle assurance est également de nature à entraîner la responsabilité civile de l'entrepreneur, destinée à indemniser le préjudice certain du maître d'ouvrage qui se trouve ainsi privé, dès l'ouverture du chantier, de la sécurité procurée par l'assurance en prévision des sinistres (Cass. 3^e civ., 11 mai 2023, n° 22-14.749) ; ou encore la responsabilité civile personnelle du dirigeant de l'entreprise, qui commet, par l'absence de souscription d'une telle assurance pour son entreprise, une faute de gestion séparable de ses fonctions (Cass. 3^e civ., 5 déc. 2024, n° 22-22.998).

La décision commentée admet quant à elle la possibilité pour le maître d'ouvrage de tirer rapidement les conséquences de cette absence de souscription par le constructeur, par la résolution unilatérale du marché, sur le seul fondement de l'article 1229 du Code civil.

Cette résolution est donc possible par le maître d'ouvrage de manière unilatérale après mise en demeure du constructeur, et cela même en l'absence de clause résolutoire visant expressément ce type de manquement dans le marché.

La Cour de cassation reste ainsi constante dans ses positions en matière d'assurance construction obligatoire, de nature à assurer l'effectivité du caractère obligatoire de l'assurance construction érigé par la loi Spinetta du 4 janvier 1978.

**Julie Gomez
Adaltys**

Domage décennal : le simple risque de survenance ne permet pas réparation

■ Cass. 3^e civ., 26 juin 2025, n° 23-18.306

Faits

Dans une affaire portant sur la construction d'un local à usage commercial et industriel par une société civile immobilière, lequel a été occupé dès son achèvement par une autre entité, divers désordres ont été constatés. En conséquence, la société civile immobilière, la société occupante ainsi que ses dirigeants ont engagé une action en indemnisation à l'encontre des entreprises intervenues dans la réalisation de l'ouvrage.

Dans son arrêt du 9 mai 2023 (no 20/01350), la cour d'appel de Pau, saisie de désordres liés à une implantation trop basse du bâtiment, a relevé que l'expert judiciaire avait conclu que le risque d'inondation rendait l'ouvrage impropre à sa destination.

Toutefois, la cour d'appel a considéré qu'il s'agissait d'un dommage futur, dans la mesure où l'expert évoquait uniquement un risque d'inondation et la possibilité d'une demande de démolition ou de réfection par les autorités publiques, sans qu'aucun dommage ne se soit concrétisé dans le délai de dix ans prévu par la garantie décennale.

Un pourvoi est alors formé à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel.

Question

Un dommage futur peut-il être pris en compte au titre de la garantie décennale ?

Décision

Le pourvoi à l'encontre de la cour d'appel est rejeté.

Commentaire

Les dispositions de l'article 1792 du Code civil prévoient que les constructeurs sont débiteurs, dans un délai de dix années à compter de la réception de l'ouvrage, de la garantie décennale. À ce titre, ils sont redevables des désordres qui affectent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

En l'espèce, la Cour de cassation a validé le raisonnement de la cour d'appel consistant à considérer que le « risque d'inondation mentionné au rapport d'expertise judiciaire ne constituait pas un dommage relevant de la garantie décennale » au motif que « la SCI ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité ».

L'arrêt commenté vient confirmer une position déjà exprimée par la Cour de cassation : le désordre décennal doit pleinement s'exprimer dans le délai d'épreuve de dix ans pour que la garantie puisse être opposée.

À ce titre, il doit à la fois être dénoncé dans le délai d'épreuve et présenter un degré de gravité décennale dans le délai de dix ans à compter de la réception (Cass. 3^e civ., 8 octobre 2003, n° 01-17.868).

Dans une autre espèce, la haute juridiction a censuré un arrêt d'une cour d'appel qui avait décidé de mettre en œuvre la garantie décennale « sans constater que les désordres devaient atteindre de manière certaine, dans les dix ans après la réception de l'ouvrage, la gravité requise pour la mise en œuvre de la garantie décennale » (Cass. 3^e civ., 21 septembre 2022, n° 21-15.455), alors que ces désordres relèvent, en principe, des dommages intermédiaires (Cass. 3^e civ., 10 juillet 1978, n° 77-12.595).

Dans le même sens, la Cour de cassation a jugé également ne pas se satisfaire de simples conjectures : il s'agissait alors d'un rapport d'expertise qui relatait l'existence d'un risque important d'atteinte à la solidité ou d'impropriété à destination de l'ouvrage « dans un

avenir prévisible» (Cass. 3^e civ., 29 janvier 2003, n° 01-14.698).

Enfin, il convient de signaler que cet arrêt est d'autant plus intéressant qu'il semble nuancer certaines positions antérieures de la Cour de cassation, qui rejetaient l'engagement de la responsabilité décennale s'il était démontré l'inéluctabilité d'une atteinte à la solidité ou d'une impropriété à destination de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 18 juin 2008, n° 07-12.977) ou la démonstration d'un risque certain de mise en péril de la solidité de l'ouvrage ou de la sécurité de ses occupants (Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n° 11-16.943).

Anthony Quevarec
Adaltys

Vente et contrats spéciaux

Concessions et biens de retour : la propriété des tiers entre dans le jeu

■ CE, 17 juillet 2025, n° 503317

Faits

Dans le cadre du renouvellement du contrat de concession de son casino, la commune de Berck-sur-Mer a lancé, en décembre 2024, une procédure de passation en publiant un avis d'appel à concurrence. Le bâtiment accueillant actuellement le casino, propriété de la société Groupe Partouche, a été acquis en 1997 auprès de la commune pour y aménager spécifiquement l'équipement. Il a ensuite été donné à bail à la société Jean Metz, filiale à 100 % du Groupe Partouche, agissant en qualité de concessionnaire depuis 2005.

La consultation imposait notamment aux candidats de justifier, au moment du dépôt de leur offre ou dans un délai de deux mois, d'un titre de propriété ou d'un contrat d'occupation du bâtiment destiné à accueillir le casino. Estimant cette exigence impossible à satisfaire pour des candidats autres que le concessionnaire sortant, un candidat évincé a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Lille en soutenant que cette clause portait gravement atteinte au principe d'égalité de traitement des candidats et faussait de facto la concurrence.

Par une ordonnance du 25 mars 2025, le juge des référés a annulé la procédure de passation, retenant d'une part que la condition litigieuse procurait un avantage injustifié au titulaire sortant et, d'autre part, qu'elle n'était pas nécessaire à l'exécution du contrat, le bâtiment étant destiné à faire retour à la commune, en application des règles relatives aux biens de retour dans les contrats de concession.

La commune a alors formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État sollicitant l'annulation de l'ordonnance.

Question

La qualification de « bien de retour » peut elle être étendue à un bien appartenant à un tiers au contrat de concession lorsque ce bien, mis à disposition du concessionnaire et exclusivement affecté au service public, est détenu par une entité entretenant des liens étroits avec celui-ci ?

Décision

Par une décision du 17 juillet 2025, le Conseil d'État statuant en formation de chambres réunies (7/2) a rejeté le pourvoi formé par la commune, validant l'analyse du juge des référés et marquant une évolution notable du régime des biens de retour, dorénavant susceptible de s'appliquer à certains biens appartenant à des tiers au contrat de concession.

Commentaire

Le Conseil d'État a, par cette décision publiée au recueil, apporté une inflexion significative à la théorie classique des biens de retour des contrats de concession. En admettant que des biens appartenant à un tiers au contrat puissent être qualifiés de « biens de retour », sous réserve de conditions strictement encadrées, la haute juridiction opère un revirement jurisprudentiel tenant compte des réalités économiques et capitalistiques actuelles.

Le régime des biens de retour, tel qu'issu notamment de la jurisprudence Commune de Douai (CE, 21 déc. 2012, n° 342788), repose sur deux piliers distincts : le bien doit être acquis ou réalisé par le concessionnaire et nécessaire au fonctionnement du service public concédé. Les biens appartenant à un tiers en étaient, par principe, exclus, même en cas d'affectation exclusive au service.

Désormais, un bien appartenant à un tiers pourra être qualifié de « bien de retour » si trois conditions cumulatives sont réunies : son affectation exclusive à l'exécution du contrat, sa mise à disposition effective au concessionnaire, et l'existence de liens étroits entre le propriétaire du bien et le concessionnaire (liens de contrôle ou encore d'influence stratégique). Cette évolution permet de faire échec aux montages sociétaires de type intragroupe, visant à échapper au retour gratuit des biens dans le patrimoine public à l'issue du contrat.

Cette décision s'inscrit également dans le prolongement d'un contrôle strict du respect du principe d'égalité entre candidats à la commande publique. Le Conseil d'État censure ainsi une clause imposant la détention d'un titre d'occupation dans un délai incompatible avec une mise en concurrence effective, considérant qu'elle favorisait indûment le concessionnaire sortant.

Si cette jurisprudence se justifie par des considérations de bonne administration et de protection du domaine public, elle n'est pas dépourvue de fragilités. La notion de « liens étroits », dont les contours demeurent encore incertains, ouvre la voie à une appréciation casuistique par le juge administratif, source d'insécurité juridique.