

Le corollaire de cette règle est le devoir pour le constructeur de souscrire une assurance de responsabilité décennale obligatoire.

Or, la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance n'a pas prévu un tel dispositif : le sous-traitant n'est pas soumis à la responsabilité décennale ni à l'assurance de responsabilité décennale obligatoire.

C'est la raison pour laquelle l'engagement de la responsabilité du sous-traitant à l'égard de l'entreprise principale se fait sur le fondement contractuel et ne saurait s'apprécier à l'aune des critères régissant la garantie décennale des constructeurs.

Toutefois, de cette différence de fondement de responsabilité ne découle pas pour autant un allègement de responsabilité du sous-traitant puisque comme le rappelle l'arrêt commenté, le sous-traitant est tenu à une obligation de résultat, emportant présomption de faute et dont le sous-traitant ne peut s'exonérer que par la faute étrangère. Son régime de responsabilité est donc strict.

Ainsi, bien que non-publié, l'arrêt marque un utile rappel de cette distinction de responsabilités et des règles posées par la loi de 1975 et dont la jurisprudence fait application de manière constante depuis l'origine (Voir Cass. 3^e civ., 20 octobre 1982 n° 81-11.949 pour le rappel de la nature contractuelle de la responsabilité du sous-traitant ou encore Cass. 3^e civ., 23 octobre 1984 n° 83-15.013 pour l'obligation de résultat impliquant de livrer un ouvrage exempt de vices).

Christophe Barnier
Adalys

Décompte définitif : le maître d'ouvrage doit déclarer les désordres connus

■ CE, 17 oct. 2025, n° 496667

Faits

Un maître d'ouvrage confie à une entreprise l'exécution de travaux de gros œuvre pour la réalisation d'une bibliothèque interuniversitaire. Quelques mois après la réception, le maître d'ouvrage constate des désordres tenant à des températures anormalement élevées imputables à un défaut de conformité des vitrages. En parallèle, elle établit le décompte général et définitif du marché, lequel a été notifié sans que ne soient mentionnés ces désordres.

Le tribunal administratif a fait droit aux demandes du maître d'ouvrage et condamné l'entreprise de travaux ainsi que les maîtres d'œuvre à l'indemniser des désordres.

La Cour administrative d'appel a ensuite annulé ce jugement en raison d'une irrégularité avant de confirmer la condamnation de la société titulaire du marché de travaux.

L'entreprise titulaire a saisi le Conseil d'État d'un pourvoi.

Question

Le maître d'ouvrage doit-il faire état dans le décompte général des désordres susceptibles d'engager la responsabilité contractuelle du titulaire qui apparaissent postérieurement à la réception alors que le décompte n'a pas encore été notifié sous peine de ne plus pouvoir en réclamer l'indemnisation ensuite ?

Décision

Le Conseil d'État répond par l'affirmative et censure l'arrêt de la Cour administrative d'appel.

Commentaire

La Haute juridiction rappelle que lorsque des réserves ont été émises lors de la réception et n'ont pas été levées, il appartient au maître d'ouvrage soit de surseoir à l'établissement du décompte, soit d'assortir celui-ci de réserves.

Il s'agit là d'une solution bien établie.

À défaut de faire « état des sommes correspondant à la réalisation des travaux nécessaires à la levée des réserves au sein de ce décompte, le caractère définitif de ce dernier a pour effet de lui interdire toute réclamation correspondant à ces sommes, même si un litige est en cours devant le juge administratif » (CE, 20 mars 2013, Centre Hospitalier de Versailles, n° 357636, T. p. 698 ; CE, 28 mars 2022, Commune de Sainte-Flaive-des-Loups, n° 450477, aux Tables qui précise qu'il n'est pas nécessaire de chiffrer les réserves inscrites au décompte).

Le Conseil d'État ajoute que le maître d'ouvrage doit également soit surseoir à l'établissement du décompte, soit d'assortir celui-ci de réserves « lorsqu'il a connaissance, avant la notification du décompte général, de désordres apparus postérieurement à la réception qui sont susceptibles d'engager la responsabilité contractuelle du titulaire du marché, au titre de la garantie de parfait achèvement ou de toute autre stipulation contractuelle prolongeant la responsabilité contractuelle du titulaire postérieurement à la réception ».

La sanction est la même, car « à défaut, dans l'un comme dans l'autre cas, le caractère définitif du décompte a pour effet de lui interdire toute réclamation au titre de la responsabilité contractuelle des sommes correspondant à ces réserves et désordres ».

Toutefois, pour les désordres dont le maître d'ouvrage n'avait pas connaissance au moment de la notification du décompte général, « le caractère définitif du décompte ne saurait en revanche faire obstacle à ce qu'il recherche, au titre de la garantie de parfait achèvement ou de toute autre stipulation contractuelle prolongeant la responsabilité contractuelle du titulaire postérieurement à la réception, la responsabilité

contractuelle du titulaire ». La haute juridiction l'avait jugé expressément en ce qui concerne la garantie de parfait achèvement (CE, 19 novembre 2018, n° 408203, T. pp. 774-775).

En outre, la haute juridiction prend soin de préciser que le caractère définitif du décompte ne saurait faire obstacle à ce qu'il recherche la responsabilité des constructeurs au titre de la garantie décennale si les conditions sont réunies.

Comme le relève Monsieur Nicolas Labrune, rapporteur public dans cette affaire, cette solution est cohérente sur la portée du décompte et sur l'obligation d'y faire figurer tant les réserves émises lors de la réception que les demandes indemnitàires en responsabilité contractuelle qui n'ont pas encore fait l'objet d'un règlement juridictionnel définitif. Elle avait d'ailleurs été préconisée par le Pr Hoepffner dans son ouvrage « Les garanties des constructeurs en droit public » (LGDJ 2018). Enfin, elle correspond à une partie très répandue des maîtres d'ouvrage qui inscrivent généralement par prudence dans leurs décomptes les créances qu'ils estiment détenir sur le titulaire au titre de la garantie de parfait achèvement pour les désordres apparus postérieurement à la réception.

Xavier Heymans
Adaltys

Fiscalité

Cession d'usufruit temporaire de parts de SCI : un gain qualifié de revenu foncier

■ Arrêt de la 9^e chambre de la Cour administrative d'appel de PARIS, 3 octobre 2025, n° 23PA03017, Inédit au recueil Lebon

Faits

La SCI 53Rize a été créée pour exercer l'activité de location de biens immobiliers et acquiert le 25 novembre 2014 un immeuble à usage de bureau pour un prix de 820 000 euros. Pour financer cette acquisition, la société a souscrit un emprunt bancaire de même montant d'une durée de douze ans.

Le capital social de la SCI 53Rize était détenu par monsieur C (495 parts sur un total de 500 parts) et par sa sœur. Monsieur C exerçait les fonctions de gérant de la SCI 53Rize et assurait également la direction de la SAS BT Zimat, dont il était par ailleurs actionnaire à 50 %.

Deux mois plus tard, monsieur C (et sa sœur) ont cédé, par acte notarié du 27 janvier 2015, l'usufruit de l'intégralité des 500 parts de la SCI 53Rize, pour une durée de quinze ans et un prix total de 122 179 euros, à la SAS BT Zimat.

Pour les besoins de l'impôt sur le revenu, monsieur C a déclaré le gain dégagé à l'occasion de cette vente de droits sociaux (115 679 euros) comme relevant du

régime des plus-values immobilières des particuliers prévu par l'article 150 U du CGI (c'est-à-dire un taux forfaitaire de 19 %, après application d'abattements).

L'administration fiscale a notifié à monsieur C une proposition de rectification, le 13 décembre 2018, comprenant des rappels d'impôt sur le revenu, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus et les prélèvements sociaux, au motif que le gain dégagé au titre de la vente de l'usufruit temporaire des parts de la SCI 53Rize relevait du régime d'imposition des revenus fonciers en application de l'article 13-5 du CGI (c.-à-d. le barème progressif de l'impôt sur le revenu).

Pour déterminer l'assiette imposable, l'administration a procédé à une évaluation de la valeur vénale de l'usufruit temporaire cédé. Cette évaluation a conduit le service à fixer à 389 850 euros la valeur vénale de l'usufruit de l'ensemble des 500 parts pour une durée de quinze ans (soit 385 952 euros pour les 495 parts détenues par monsieur C), soit une valorisation de plus de trois fois supérieure au prix de cession de 122 179 euros. Le service a assorti les rappels d'une majoration de 40% pour manquement délibéré et d'intérêts de retard.

À l'issue du rejet de sa réclamation contentieuse le 4 mai 2020, monsieur C a saisi le tribunal administratif de Melun qui, par un jugement du 20 avril 2023, a prononcé la décharge intégrale des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales ainsi que des majorations correspondantes.

Le tribunal a en effet considéré que l'administration n'établissait pas que la valeur vénale de l'usufruit excédait le prix de cession et que par suite, seul le prix de vente devait être retenu comme base d'imposition. Le tribunal a considéré que si aucun revenu foncier n'avait été déclaré par le contribuable, un impôt avait néanmoins été acquitté par lui au titre de la plus-value. L'appel du jugement interjeté par le ministre a conduit au présent arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Paris le 3 octobre 2025.

Questions

Le gain de cession temporaire de l'usufruit des parts d'une SCI réalisé par un particulier relève-t-il des revenus fonciers ou des plus-values immobilières ? Quelles méthodes d'évaluation permettent de déterminer avec pertinence l'assiette imposable dudit gain ?

Décision

À l'occasion de la première cession d'un usufruit temporaire de parts de SCI à prépondérance immobilière, la Cour rappelle que le gain constaté par le cédant relève des revenus fonciers passibles de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

La Cour réaffirme à cette occasion que l'évaluation du revenu futur attendu par un usufruitier de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer