

le titulaire de se prévaloir d'obligations contractuelles auxquelles il n'est pas partie, en tant qu'elles constituent un référentiel normatif permettant d'apprécier la faute quasi-délictuelle.

L'arrêt témoigne ensuite d'une appréciation exigeante de la causalité fautive. La cour examine en détail les différentes causes des désordres identifiées par l'expert (choix inadapté du matériau, défauts de mise en œuvre, défauts de conception de la verrière, infiltrations diverses, ...) afin d'apprécier la part imputable à chaque intervenant. La responsabilité du contrôleur technique, souvent délicate à cerner, est ici retenue de manière nuancée dès lors que la cour écarte toute implication dans un présumé défaut de conception qui ne relevait pas de sa mission, mais retient à sa charge une faute d'alerte résultant d'un manque de vigilance dans l'examen des documents d'exécution. Cette rigueur méthodologique conduit à maintenir sa responsabilité à 5 %, en dépit d'une proposition initiale de l'expert fixée à 7,5 %. De même, la part de responsabilité du maître d'œuvre est confirmée au regard des erreurs de conception et du défaut de surveillance relevés durant le chantier.

La cour rappelle également l'exigence tenant au lien direct entre le préjudice indemnisable et les dépenses réellement nécessaires à la réparation des désordres. La cour exclut ainsi les travaux conservatoires réalisés pendant l'expertise, faute d'utilité au regard de la solution réparatoire finalement retenue, ainsi que des dépenses insuffisamment justifiées. Ce contrôle strict de l'assiette préjudiciable témoigne de la volonté du juge administratif d'éviter que l'action récursoire du titulaire ne se transforme en mécanisme d'indemnisation extensif au-delà du coût strictement causé par les fautes des co-intervenants.

L'ensemble de la motivation de la juridiction semble donc traduire une conception pragmatique de la responsabilité en matière de travaux publics. Les cloisonnements contractuels s'effacent derrière une logique de solidarité technique, mais cette ouverture s'accompagne d'un examen resserré de la causalité, de la gravité des fautes et du caractère nécessaire des dépenses. La cour confirme ainsi un équilibre subtil entre ouverture du recours quasi-délictuel et exigence de rigueur dans la détermination des responsabilités, consolidant un véritable régime de contribution entre constructeurs fondé sur la réalité technique du chantier plutôt que sur l'architecture contractuelle formelle.

Eléna Ivanov
LexCity avocats

Souveraineté du juge des références dans le choix de la mesure d'instruction in futurum

■ Cass. 3^e civ., 27 nov. 2025, n° 23-20.727, Publié au bulletin

Fait

Des particuliers (les maîtres de l'ouvrage) ont confié à une société (le maître d'œuvre), assurée, successivement, auprès de la société Millenium Insurance Company puis de la SMABTP, la maîtrise d'œuvre de la construction d'une maison d'habitation. Après l'obtention de deux permis de construire, les maîtres de l'ouvrage ont résilié le contrat de maîtrise d'œuvre en faisant valoir que l'implantation prévue par le contrat n'était pas réalisable.

Imputant l'échec de leur projet au maître d'œuvre, les maîtres de l'ouvrage ont assigné celui-ci et ses deux assureurs en référé en sollicitant que soit ordonnée une mesure de consultation sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile.

Déboutés en première instance, les maîtres de l'ouvrage sollicitent la mise en place d'une mesure de consultation judiciaire. Statuant sur appel des maîtres de l'ouvrage, la cour d'appel de Riom a ordonné une mesure d'expertise. Le maître d'œuvre et ses assureurs arguant d'une violation des articles 4 et 5 du Code de procédure civile, forment un pourvoi en cassation.

Question

La cour d'appel qui ordonne une mesure d'expertise judiciaire, en lieu et place d'une mesure de consultation judiciaire, modifie-t-elle l'objet du litige ?

Décision

La Haute juridiction rejette le pourvoi.

Commentaire

Les demandeurs au pourvoi reprochaient au juge des référés d'avoir statué ultra petita, c'est-à-dire au-delà des parties, en ordonnant une expertise judiciaire qui ne lui était pas demandée.

Pour rappel, les appellants sollicitaient – sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile – que soit ordonnée une mesure de consultation judiciaire prévue à l'article 256 du Code de procédure civile disposant : « Lorsqu'une question purement technique ne requiert pas d'investigations complexes, le juge peut charger la personne qu'il commet de lui fournir une simple consultation. »

Pour rejeter le pourvoi, la Cour de cassation considère au double visa des articles 145 et 232 du Code de procédure civile : « Il résulte des articles 145 et suivants et 232 et suivants du Code de procédure civile que ne modifie pas l'objet du litige le juge des référés qui, saisi sur le fondement du premier de ces textes, d'une demande de désignation d'un technicien en vue d'une mission de consultation, après avoir constaté le motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, commet un technicien avec une mission d'expertise au motif, souverainement appré-

cié, que, l'issue du litige requérant des investigations complexes, la mesure de consultation sollicitée ne serait pas suffisante».

Il en résulte que le juge des référés est souverain dans le choix de la mesure lorsqu'il est saisi d'une demande de mesures d'instruction avant tout procès. En statuant ainsi, la Cour de cassation reconnaît au juge des référés statuant en référé probatoire sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, la liberté reconnue au juge des référés lorsqu'il statue sur le fondement des articles 834 et 835 du Code de procédure civile (notamment en matière de référé conservatoire ou injonction).

La Cour de cassation aligne donc l'office du juge des référés saisi d'une mesure d'instruction avant tout procès sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, sur l'office du juge des référés saisi d'un référé provision ou conservatoire sur le fondement des articles 834 et 835 du Code de procédure civile. En effet, en matière de référé conservatoire ou injonction, il est d'ores et déjà établi que « le juge des référés apprécie souverainement le choix de la mesure propre à faire cesser le trouble qu'il constate » (Cass. 2^e civ., 15 nov. 2007, n° 07-12.304, Bull. 2007, II, n° 255.; Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-10.800, Bull. 2015 n° 5, IV, n° 88).

Le motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige prime sur le formalisme des prétentions des parties. À notre sens, cette décision participe d'une bonne administration de la justice, puisqu'elle permet l'économie de procédure et la multiplication des recours techniques. Dès l'entame du contentieux, nonobstant les demandes formelles des parties, le juge doit, au regard de la complexité du litige, ordonner la mesure d'instruction technique qu'il estime nécessaire à l'issue du litige.

**Larissa Angora
Adalys**

Contrat de construction de maison individuelle : obligation de chiffrage des travaux indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble

■ Cass. 3^e civ., 11 déc. 2025, n° 23-21.280, Publié au bulletin

En application des articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan doit mentionner le coût de tous les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, y compris les travaux de raccordement aux réseaux, même ceux exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison, dès lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.

lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.

Fait

Un particulier (le maître de l'ouvrage) a conclu avec une société de construction (le constructeur) un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan (ci-après « CCMI »). À la suite de la réception de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage a assigné le constructeur aux fins de paiement de la somme de 10 434,34 euros, correspondant aux travaux de raccordement du terrain aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone réalisés sur le domaine public, que le constructeur n'avait pas chiffrés.

Pour condamner le constructeur au paiement du maître de l'ouvrage par compensation entre les créances réciproques des parties, la cour d'appel de Besançon retient que :

- les travaux de viabilisation du terrain litigieux (raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone), constituaient des travaux d'équipement extérieurs indispensables à l'implantation et l'utilisation de l'immeuble;
- la notice descriptive établie par le constructeur listait lesdits travaux, sans toutefois les chiffrer, de sorte que ces travaux étaient réputés compris dans le prix forfaitaire convenu et que le constructeur devait en supporter le coût.

Le constructeur estimant que la cour d'appel a violé, par fausse application, les dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, forme un pourvoi en cassation.

Question

Le constructeur de maison individuelle est-il obligé de chiffrer les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, même s'ils sont réalisés par des tiers et en dehors du fonds du maître de l'ouvrage ?

Décision

L'arrêt de la cour d'appel est censuré.

Commentaire

Par le présent arrêt, la Cour de cassation étend l'obligation de chiffrage du constructeur de maison individuelle aux travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de la maison, peu importe que ceux-ci soient exécutés par des tiers hors du fonds sur lequel doit être édifiée la maison, dès lors que leur coût doit être supporté par le maître de l'ouvrage.

Cet arrêt vient étoffer la jurisprudence de la Cour de cassation sur la prise en charge des travaux non chiffrés au CCMI. En effet, il est constant qu'en application des articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, le CCMI doit comporter

le coût global de l'opération de construction. Ce coût distingue :

- le prix forfaitaire correspondant à la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur ;
- le coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution, lesquels doivent être décrits et chiffrés par le constructeur et faire l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge.

Ainsi, il a été jugé que le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, afin de lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourrait mener à son terme (Cass. 3^e civ., 12 oct. 2022, n° 21-12.507, Publié au bulletin ; Cass. 3^e civ., 13 juil. 2023, n° 22-17.010, Publié au bulletin).

Dès lors, le constructeur qui entend faire supporter au maître de l'ouvrage la charge de travaux au titre du CCMI, doit les chiffrer et faire expressément accepter cette charge au maître de l'ouvrage.

Cette obligation de chiffrage vaut pour « tous les travaux prévus par le contrat de construction » qui « doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation » (Cass. 3^e civ., 12 oct. 2022, n° 21-12.507, Publié au bulletin).

Désormais, par le présent arrêt, la Cour de cassation précise que :

- l'obligation de chiffrage vaut également pour les travaux indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, même exécutés par des tiers et hors assiette de la parcelle à construire ;
- dès lors que lesdits travaux seront in fine supportés par le maître d'ouvrage.

La solution est peu critiquable dans la mesure où, le maître de l'ouvrage, profane, doit bénéficier d'une protection maximale lorsqu'il contracte avec le constructeur, professionnel, mieux informé que lui.

Larissa Angora
Adalys

Fiscalité

TVA immobilière : un immeuble en ruine n'est pas nécessairement un terrain à bâtir

■ Cour administrative de Marseille, arrêt du 24 novembre 2025, n° 24MA01429

Fait

La SARL Monogram, qui exerce une activité de marchand de biens, a acquis le 21 décembre 2018 quatre bâtiments édifiés sur trois parcelles, tous

achevés depuis plus de cinq ans. Elle a revendu l'ensemble immobilier le 30 janvier 2019. À l'issue d'un contrôle sur pièces, l'administration fiscale lui a adressé une proposition de rectification le 10 mai 2019 qui a remis en cause l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) appliquée à la revente, au profit du régime de la taxe sur la TVA sur la marge, au motif que cette vente portait sur un bien assimilable à un terrain à bâtir eu égard à l'état de ruine des bâtiments.

Par un jugement du 22 février 2024, le tribunal administratif de Nice a déchargé la société du rappel litigieux en droits et pénalités. Le ministre a fait appel de ce jugement.

L'administration fiscale soutenait que la dégradation avancée des bâtiments qui faisaient partie d'une friche industrielle, rendaient ces derniers impropre à tout usage. Elle s'appuyait sur un rapport d'expertise de 2016 et deux arrêtés de péril imminent et d'interdiction d'accès et d'utilisation des lieux. Le contribuable s'est défendu en invoquant la « mainlevée de péril » prononcée par la collectivité et l'organisation par une association d'un « événement privé » pouvant accueillir jusqu'à 500 personnes.

Questions

Un bien en état de délabrement avancé peut-il être qualifié de terrain à bâtir ou d'immeuble construit ? Quelle est la validité d'un rapport d'expertise au regard d'une analyse in concreto de l'utilisation des bâtiments ?

Décision

La CAA de Marseille a rejeté la requête du ministre, confirmant la décharge de la TVA accordée par le tribunal au contribuable.

Commentaire

Cet arrêt rappelle que l'assimilation de bâtiments en ruine à un terrain à bâtir nécessite que la dégradation des biens soit tellement avancée que leur usage, quel qu'il puisse être (stockage, parking ou autre), soit rendu totalement impossible. Cette jurisprudence restrictive rendue en matière de TVA est conforme au mouvement jurisprudentiel rigoureux existant en matière de taxe foncière, de taxe annuelle sur les bureaux ou encore de taxe d'habitation.

Pour que la vente de biens construits (en principe exonérée de TVA), mais destinés à être démolis soit assimilée à celle portant sur un terrain à bâtir, assujettie à la TVA, il faut que les biens soient impropre à tout usage et que le projet de démolition soit révélé, voire autorisé. À défaut, et même en cas d'usage improbable des bâtiments, la vente est exonérée de TVA. Une décision stricte qui, exceptionnellement, sanctionne l'administration fiscale, mais s'inscrit néanmoins dans un courant jurisprudentiel abondant et restrictif (pour le contribuable principalement).