



QUESTIONS D'IMMO : DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'essentiel de l'actualité en un clin d'œil

Marine Parmentier — Avocat



ASSURANCE DÉCENNALE : C'EST À L'ASSUREUR DE PROUVER LE CONTENU DE SA POLICE FACE À LA VICTIME

Cass. 3e civ., 26 mars 2026, n° 24-15.102

Lorsque la victime d'un désordre exerce l'action directe contre l'assureur du constructeur, c'est à l'assureur qu'il appartient de démontrer, en versant le contrat aux débats, qu'il ne doit pas sa garantie. Il ne peut pas se contenter de produire des documents qu'il a lui-même établis et non signés par son assuré : la preuve du contenu du contrat doit satisfaire aux exigences de l'article L. 112-3 du code des assurances.

À RETENIR

- ✓ Les maîtres d'ouvrage victimes de désordres ont tout intérêt à mettre en cause directement l'assureur. En cas de contestation, c'est l'assureur qui doit justifier de l'étendue et des limites de sa garantie par des pièces contractuelles opposables.
- ✓ Des conditions particulières non signées par l'assuré ne suffisent pas à établir le contenu du contrat face au tiers lésé.

GARANTIE DÉCENNALE ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES : LA QUALIFICATION DÉPEND DE LA FONCTION RÉELLE DE L'INSTALLATION

Cass. 3e civ., 19 févr. 2026, n° 24-10.702

La garantie décennale ne couvre pas les éléments d'équipement dont la fonction exclusive est l'exercice d'une activité professionnelle (art. 1792-7 C. civ.). Mais la Cour de cassation précise que le juge doit vérifier concrètement si les panneaux photovoltaïques litigieux remplissent ou non une fonction de construction (clos, couvert). En l'espèce, la cour d'appel avait retenu qu'un ensemble comprenant à la fois les panneaux et la couverture en bacs acier ne pouvait pas être exclu de la garantie décennale, sans établir que les panneaux eux-mêmes — dissociables des bacs — avaient bien cette fonction constructive.

À RETENIR

- ✓ La frontière entre équipement professionnel exclu de la décennale et élément constructif couvert reste délicate pour les installations photovoltaïques.
- ✓ L'analyse doit porter sur chaque composant : les panneaux dissociables de la couverture peuvent relever de l'exclusion de l'article 1792-7, même si l'ensemble de l'installation est intégré à la toiture.

QUALITÉ DE MAÎTRE DE L'OUVRAGE : SEUL LE PROPRIÉTAIRE PEUT AGIR SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 1792

Cass. 3e civ., 19 févr. 2026, n° 24-11.092

La Cour de cassation rappelle que l'action en garantie décennale est attachée à la propriété de l'ouvrage. Une société qui exploite un domaine viticole ne peut pas agir sur ce fondement si c'est le propriétaire personne physique — et non la société d'exploitation — qui est titulaire du bien, quand bien même les travaux ont été réalisés à son bénéfice et à son adresse.

Pour l'application de l'article 1792 du code civil, seul peut se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage celui qui est le propriétaire de cet ouvrage ou qui est titulaire d'un droit à construire.

À RETENIR

- ✓ Avant d'agir sur le fondement de la responsabilité décennale, vérifier que le demandeur est bien le propriétaire de l'ouvrage ou titulaire d'un droit réel à construire.
- ✓ L'exploitant d'un bien dont il n'est pas propriétaire n'a pas qualité pour agir sur le fondement de l'article 1792, même si les travaux ont été réalisés dans son intérêt exclusif.

ASSURANCE RC DÉCENNALE : LA GARANTIE COUVRE L'INTÉGRALITÉ DU PRÉJUDICE SI LES DÉSORDRES GARANTIS JUSTIFIENT SEULS LA SOLUTION RÉPARATOIRE

Cass. 3e civ., 12 mars 2026, n° 24-10.927

Lorsque les désordres relevant de l'activité garantie nécessitent, à eux seuls, la démolition et la reconstruction de l'ouvrage, l'assureur ne peut pas limiter sa garantie à la seule part représentée par les travaux assurés dans le montant global du marché.

Le juge doit rechercher si les désordres couverts justifient à eux seuls la solution réparatoire retenue — avant de réduire le montant dû à une proportion des travaux assurés.

À RETENIR

- ✓ Un assureur ne peut pas proportionnaliser sa garantie en fonction du ratio travaux assurés / coût total du chantier, si les désordres relevant de sa garantie justifient à eux seuls la démolition-reconstruction.
- ✓ Cette décision protège efficacement les maîtres d'ouvrage face aux limitations de garantie opposées par les assureurs.

RE2020 : DEUX DÉCRETS ÉLARGISSENT LE CHAMP D'APPLICATION — PERMIS DE CONSTRUIRE DÈS MAI 2026

[Décret n° 2026-16 du 15 janv. 2026](#) | [Décret n° 2026-200 du 18 mars 2026](#)

Le décret du 15 janv. 2026 étend la RE2020 à de nouvelles typologies (hôtels, restaurants, commerces, établissements de santé, bâtiments industriels...) pour les permis déposés à partir du 1er mai 2026. Le décret du 18 mars 2026 réforme plus largement les exigences en intégrant certaines surélévations et en introduisant de nouveaux coefficients de modulation — applicable au 1er juillet 2026.

LOI SIMPLIFICATION URBANISME : LE RECOURS GRACIEUX NE SUSPEND PLUS LES DÉLAIS

[Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025](#) — en vigueur dès le 29 novembre 2025

Le délai de recours gracieux ou hiérarchique contre une autorisation d'urbanisme est réduit à un mois (au lieu de deux) et ne prolonge plus le délai de recours contentieux. La réforme s'applique à toutes les décisions relatives à une autorisation d'urbanisme (permis de construire, refus, retrait) délivrées après le 28 novembre 2025. Elle restreint considérablement les possibilités de contestation par les tiers.

À RETENIR

- ✓ RE2020 — Deux dates clés à retenir : permis de construire déposés à partir du 1er mai 2026 (décret du 15 janv. 2026) et à partir du 1er juill. 2026 (décret du 18 mars 2026). Vérifier impérativement quel texte s'applique selon la nature et le calendrier du projet.
- ✓ Contentieux urbanisme — Le recours gracieux ne prolonge plus le délai de recours contentieux (décisions post 29 nov. 2025) : pour les porteurs de projets, la fenêtre de contestation par les tiers est significativement réduite.



WOOG

Marine Parmentier

Avocat au Barreau de Paris — Woog & Associés
mparmentier@woogassocies.com • 01 44 69 25 50

