

COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE
AVOCATS À LA COUR

SOUS-COMMISSION RESPONSABILITÉ
ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS
Responsable : Michel Vauthier

Mardi 25 mars 2014

L'absence d'ouvrage

Intervenant :
Jean-Michel Berly
Expert Référent "Droit Immobilier"
Group Legal BNP Paribas



ORDRE DES
AVOCATS
DE PARIS



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase
vous proposent de retrouver un compte-rendu de
cette réunion.*

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°567 du 17 avril 2014

[Construction] Événement

L'absence d'ouvrage — Compte-rendu de la réunion du 25 mars 2014 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N1833BUG



par *Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo*
— édition privée

La sous-commission "Responsabilité et assurance des constructeurs" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 25 mars 2014, sous la responsabilité de Michel Vauthier, une réunion sur le thème de "l'absence d'ouvrage", à laquelle intervenait Jean-Michel Berly, Expert Référent "Droit Immobilier", Group Legal BNP Paribas. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

La problématique de l'absence d'ouvrage revient à rechercher qui doit supporter le coût de création d'un ouvrage non prévu à l'origine et dont l'absence est à l'origine d'un désordre (exemple significatif du cuvelage). Autrement dit, lorsqu'un ouvrage a été omis au moment de la construction de l'immeuble, que des désordres affectent l'immeuble et qu'il est nécessaire, pour réparer ces désordres, de construire un ouvrage supplémentaire, qui doit prendre en charge le coût de cet ouvrage ?

Est-ce le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur, puisque cet ouvrage est nécessaire et qu'il l'aurait payé s'il avait été prévu dès l'origine ? Est-ce l'architecte, qui a commis une faute de conception et doit répondre de ses fautes ? Est-ce tout autre locateur d'ouvrage (constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil N° Lexbase : L1921ABR), débiteur, comme l'architecte, d'une présomption de responsabilité en cas de désordre affectant l'ouvrage et tenu d'une obligation de résultat ? Et qu'en est-il s'agissant de l'assureur ayant délivré une police "dommages-ouvrage" ?

La question se pose régulièrement depuis de nombreuses années, tant en ce qui concerne la responsabilité des constructeurs proprement dite qu'en matière d'assurance construction (ce sont d'ailleurs les assureurs qui l'ont évoquée en premier, pour contester leur garantie (1)).

Il faut toutefois exclure l'hypothèse de la non-conformité non décelée à la réception qui est à l'origine du désordre (dont la jurisprudence considère qu'elle relève de la responsabilité décennale et non de la responsabilité contractuelle de l'article 1147 du Code civil [N° Lexbase : L1248ABT](#)), de même que le cas de la non-conformité n'entraînant aucun dommage (qui relève de la responsabilité contractuelle de l'article 1147 du Code civil, sous réserve de l'effet exonératoire de la réception), ou encore celle de l'ouvrage que le maître de l'ouvrage a fait supprimer en toute connaissance de cause, dont l'immixtion technique est donc une cause exonératoire de la présomption de responsabilité évoquée ci-dessus.

Pour tenter de répondre à cette question en droit privé, il convient de rappeler l'avis de la doctrine (I), avant d'analyser les solutions données par la Cour de cassation (II), puis de comprendre les règles de droit qui la guident (III). Enfin, ont été évoquées les conséquences de cet état du droit positif en matière de polices "dommages-ouvrage" (IV).

I — Une doctrine hésitante

Pour le Professeur Liet-Veaux (2), s'il est admis que l'indemnité due à la victime peut être diminuée du montant de la plus-value causée par les travaux nouveaux, ou qu'un maître d'ouvrage puisse se faire poser sans frais ou réparation un appareil qui était dès l'origine indispensable, il n'en demeure pas moins que la notion d'enrichissement sans cause peut être opposée au maître de l'ouvrage, dans la mesure où celui-ci aurait dû supporter un supplément de prix si les travaux avaient été correctement effectués dès l'origine.

Maître Caston (3) constate une divergence entre jurisprudence judiciaire et administrative, et évoque le "déséquilibre" qui résulterait selon lui d'une réparation apportant une amélioration au maître de l'ouvrage mais constate que l'éventuel enrichissement trouve sa cause dans l'obligation de réparer.

Maître Jean-Pierre Karila (4) souligne la difficulté de retenir une solution unique et se fonde (paradoxalement) sur le principe de la réparation intégrale pour considérer que le constructeur doit supporter le coût strict de la réparation à l'exclusion de celui de l'amélioration apportée par la réalisation de l'ouvrage qu'il aurait dû prévoir, voire imposer et dont l'absence a entraîné les dommages.

Le magistrat Bernard Boubli (5) considère quant à lui, comme Maître Caston, que l'enrichissement n'est pas sans cause car il se justifie par la faute du constructeur et son obligation de réparer ; *"la réparation doit être limitée à la remise en état de l'immeuble vicié ; si la réparation excède ces limites avec l'accord du maître d'ouvrage, il est normal que ce dernier supporte la plus-value, mais si cette dernière tient au fait que les prévisions étant insuffisantes, les remèdes impliquent le choix de matériaux nouveaux, il s'agit d'un dommage normalement prévisible pour les constructeurs, dont ils doivent supporter l'intégralité de la réparation. Lorsque la réparation en nature procure au maître un enrichissement ou une plus-value, faut-il en tenir compte et décider, sur le fondement de l'enrichissement sans cause, que le coût doit être réparti entre lui et les locataires ? On l'admet parfois, mais la solution n'est juridiquement pas justifiée car l'enrichissement a pour cause la faute du constructeur et son obligation de réparer"*.

C'est la position qui est reprise par Maître Chenut (6), dans un article qui constate l'état de la jurisprudence à partir des précédentes publications sur le sujet.

Il apparaît ainsi que la doctrine n'est pas tout à fait unanime et apprécie confusément la notion de réparation.

II — Une jurisprudence constante

La position de la jurisprudence (judiciaire) est parfaitement claire et constante. Il en ressort que, si la stricte réparation impose la création d'un ouvrage non prévu à l'origine, le coût de construction de cet ouvrage est inclus dans celui de la réparation incombant au locateur d'ouvrage, débiteur de la présomption de responsabilité.

— Cass. civ. 1, 12 octobre 1961, n° 59-10.370 ([N° Lexbase : A2595MIX](#)) : la première chambre civile de la Cour de cassation a retenu que, saisie par le maître de l'œuvre d'une demande tendant à obtenir que l'architecte et l'entrepreneur ayant construit un immeuble, dont la toiture s'est révélée non étanche, soient condamnés à payer le coût intégral des travaux de réfection effectués par un autre entrepreneur, une cour d'appel ne fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation en estimant, bien que le coût de ces travaux soit dix fois plus élevé que le montant du devis initial relatif à l'étanchéité de la toiture, qu'il n'en résulte pas que la valeur de l'immeuble ait été augmentée pour autant et que les défendeurs doivent rembourser au maître de l'ouvrage la totalité de la somme réclamée.

— Cass. civ. 3, 7 mars 1968, n° 65-12.947 (N° Lexbase : A2596MIY) : de même, la troisième chambre civile, dans un arrêt du 7 mars 1968, a retenu que l'on ne saurait reprocher aux juges du fond, qui ont condamné un entrepreneur à payer les travaux nécessaires à la création d'un vide sanitaire à l'acquéreur de l'immeuble, d'avoir fait bénéficier d'un enrichissement injuste provenant du fait que le prix de la construction avait été fixé en tenant compte de l'économie réalisée par le maître de l'ouvrage et que le prix d'acquisition était fonction de la valeur de l'immeuble, dès lors qu'ils n'ont fait que sanctionner la faute de l'entrepreneur et réparer le préjudice subi sans avoir constaté que l'acquéreur ait bénéficié d'une réduction de prix à raison de la malfaçon reprochée.

— Cass. civ. 3, 14 novembre 1973, n° 72-13.770 (N° Lexbase : A4700CHK) : il résulte de cet arrêt que l'entrepreneur doit réparer le coût d'installation d'un chauffage capable d'assurer le résultat promis ; s'il faisait valoir que l'ouvrage supplémentaire, qu'il qualifiait d'amélioration et d'enrichissement avait été proposé en option à l'origine, la Cour de cassation estime sans incidence le fait que ces travaux aient été proposés en option à l'origine, et qu'il était nécessaire de les réaliser ; elle écarte la notion d'enrichissement sans cause, invoquée inutilement.

— Ass. plén., 7 février 1986, n° 84-15.189 (N° Lexbase : A3861AG4) : en 1986, l'Assemblée plénière a été amenée à se prononcer sur la question et a répondu, très clairement, à propos de la construction de caniveaux destinés à recevoir les nouvelles canalisations et à en permettre la visite qui, d'après les experts, constituait une amélioration par rapport à la construction livrée à l'origine, "que la cour d'appel a souverainement décidé que les travaux réalisés étaient nécessaires pour rendre l'installation conforme à sa destination sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un enrichissement dû à des caniveaux maçonnés ou d'une quelconque vétusté".

— Cass. civ. 3, 25 octobre 1989, n° 87-15.533 (N° Lexbase : A9950CID) : s'agissant de travaux de réfection de façade, le problème d'étanchéité des façades est fréquemment invoqué ; en l'espèce, une façade était affectée de fissures infiltrantes et il était nécessaire, selon l'expert judiciaire, de créer une étanchéité non prévue à l'origine. La Cour de cassation a décidé que le coût de cette étanchéité devait être mis à la charge du locateur d'ouvrage.

— Cass. civ. 1, 22 novembre 1989, n° 87-17.203 (N° Lexbase : A6273CI8) : mise à la charge du constructeur de la construction d'un mur périmétrique destiné à empêcher la pénétration, à l'intérieur du "vide sanitaire", des terres de remblai et des eaux de ruissellement, cette construction ne constituant pas un ouvrage qui aurait dû être effectué pour parfaire la réalisation de la construction, mais un ouvrage permettant de remédier aux désordres causés aux gros ouvrages par le vice de conception.

— Cass. civ. 3, 9 octobre 1991, n° 87-18.226 (N° Lexbase : A2061ABX) : la victime de désordres devant être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'immeuble avait été livré sans vices, doit être cassé l'arrêt qui, pour laisser à la charge des copropriétaires une partie du coût des réfections, retient que ceux-ci, du fait des réfections, bénéficieront d'une nouvelle étanchéité et d'une prolongation de dix ans du délai de garantie, donc d'une amélioration, tout en constatant que ces réfections étaient le seul moyen d'éviter la réapparition des désordres.

Il ressort de toutes ces décisions que, quel que soit l'ouvrage, il est nécessaire que la création de cet ouvrage soit comprise dans le coût de réparation (7).

Pour plus de détail, il convient également de se reporter aux arrêts cités par Maître Chenut (8), de même qu'aux arrêts cités par Maître Laurent Karila et Cyrille Charbonneau (9), qui mettent en évidence les solutions contraires de la jurisprudence administrative (cf. notamment CE Contentieux, 7 juin 1985, n° 35 724 N° Lexbase : A3207AMQ, retenant que "la pose de plaques en fibrociment, si elle constituait le seul moyen de remédier efficacement aux malfaçons constatées, doit également, comme l'a admis l'expert lui-même, améliorer l'isolation thermique des immeubles par rapport aux prévisions du marché et apporter ainsi auxdits immeubles une plus-value qui doit être déduite du montant de la réparation due au maître de l'ouvrage").

Plus récemment, dans un arrêt rendu le 26 janvier 2000 (Cass. civ. 3, 26 janvier 2000, n° 98-17.045 N° Lexbase : A2597MIZ), la Cour de cassation décrit précisément en quoi consiste la non-immixtion du maître de l'ouvrage et se réfère au principe de la réparation intégrale ("attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il ne résultait d'aucune pièce que l'architecte ait attiré l'attention de la société C., et de la SCI son émanation, sur la nécessité de mettre en place un cuvelage, ou sur le risque qu'elles auraient pris en refusant de le réaliser, qu'il n'était pas davantage établi que le promoteur ait pu, par d'autres moyens, connaître ce risque et en mesurer l'ampleur, et qu'il n'était pas prouvé que le maître de l'ouvrage ait imposé à l'architecte l'absence de cuvelage acceptant les risques par avance, ni qu'il se soit immiscé dans la conception ou la réalisation de l'ouvrage, la cour d'appel a pu retenir que M. G. ne s'exonérait pas de la responsabilité présumée pesant sur lui en application de l'article 1792 du Code civil").

Il semble que la Cour de cassation n'ait pas été amenée à se prononcer sur cette question pendant une longue décennie, jusqu'en 2012.

Dans un arrêt très intéressant en date du 11 avril 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, procède à une comparaison entre les deux solutions techniques proposées (Cass. civ. 3, 11 avril 2012, n° 10-26.971, F-D N° Lexbase : A5860IIU). Toujours à propos d'un cuvelage, la Cour rejette le pourvoi régularisé contre un arrêt de cour d'appel très précis qui comparait la création d'un cuvelage et le rabattement de la nappe phréatique, avec une analyse des conséquences juridiques dans les deux cas (rejet de la solution "nappe phréatique", nettement moins coûteuse que celle de la création d'un cuvelage, mais qui imposait un entretien à la charge du propriétaire de l'immeuble et ne permettait pas de le placer dans la situation qui aurait été la sienne si le désordre n'était pas intervenu) : *"ayant retenu que la mise en œuvre d'un cuvelage, qui aurait dû être prévue lors de la construction de l'immeuble, était la seule solution permettant de réparer intégralement le dommage en empêchant sa réapparition, la cour d'appel a souverainement évalué le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires"*.

Puis, la Cour de cassation a confirmé une jurisprudence constante à propos d'une "mise à niveau" de l'installation (problème d'évacuation de la vapeur produite par l'installation litigieuse) (Cass. civ. 3, 26 septembre 2012, n° 11-17.602, FS-D N° Lexbase : A6249ITM (10)); de même, à propos de la création d'un talus drainé par réseau dans le cadre de travaux d'aménagement d'une carrière (Cass. civ. 3, 20 novembre 2013, n° 12-29.259, FS-P+B+I N° Lexbase : A7764KPA (11)).

Il convient toutefois de relever, parmi cette série d'arrêts qui s'inscrivent dans une parfaite constance, un arrêt en date du 22 mai 2012 (Cass. civ. 3, 22 mai 2012, n° 11-12.229, F-D N° Lexbase : A0775IMN (12)) qui peut sembler constituer une exception *a priori*, mais qui n'en est finalement pas une. Dans cette affaire, un maître d'œuvre chargé d'une mission de conception d'une maison d'habitation avait oublié de prévoir le raccordement de ladite maison au réseau d'alimentation en eau potable ; le maître de l'ouvrage avait obtenu devant le juge de proximité la condamnation du maître d'œuvre à lui verser des dommages et intérêts (3 436,19 euros) correspondant au *"préjudice constitué par le coût des travaux de raccordement au réseau qui n'étaient pas prévus par le devis estimatif"* et qu'il avait supportés ; sur pourvoi du maître d'œuvre, la Cour de cassation casse le jugement au motif *"qu'en statuant ainsi, alors que ces travaux étaient nécessaires à la réalisation d'une maison d'habitation conforme à sa destination, la juridiction de proximité a violé les textes susvisés"*, à savoir les articles 1147 (N° Lexbase : L1248ABT) et 1149 (N° Lexbase : L1250ABW) du Code civil (pour rappel, ce dernier article prévoit que *"les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé [...]"*). Mais cette décision, comme le confirme sa motivation, portait sur les conséquences de la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre et non sur la réparation d'un ouvrage affecté d'un désordre de sorte qu'elle ne constitue pas une évolution de la jurisprudence précitée.

III — Les règles de droit applicables

Si la jurisprudence de la Cour de cassation est parfaitement claire et constante, il convient de revenir sur les moyens de droit qui semblent justifier cette position ; l'on ne peut se contenter d'exposer la solution ; encore faut-il bien la comprendre et être persuadé que la solution adoptée est la bonne.

Les moyens de droit qui permettent de justifier cette solution sont les suivants.

Le premier moyen réside dans l'explication de la portée de l'article 1792 du Code civil par les travaux préparatoires de 1804, à savoir l'exemple du vice du sol dont le constructeur doit répondre (C. civ., art. 1792, version de 1804 : *"si l'édifice construit à prix fait, périt en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans"*). Il est très intéressant de constater que le raisonnement retenu en 1804 vaut exactement à l'identique aujourd'hui. En d'autres termes, le maître de l'ouvrage ne connaît pas les règles de construction et le locateur d'ouvrage, qui est technicien, doit prévoir les fondations nécessaires à l'adaptation du bâtiment (naissance de l'obligation de résultat, du devoir de conseil). Il s'en déduit que, s'il est nécessaire, pour éviter l'effondrement de l'immeuble de créer des fondations particulières qui n'ont pas été prévues à l'origine, le constructeur ou l'architecte doit supporter le coût de cette construction complémentaire.

Le deuxième moyen réside dans l'obligation de résultat, qui permet de comprendre pourquoi le locateur d'ouvrage est présumé responsable. Il convient pour cela de se reporter à la définition donnée par MM. Mazeaud et De Juglart (*"l'entrepreneur qui souscrit un contrat de louage d'ouvrage promet une exécution, soit conforme à celle prévue au contrat ou aux usages ou aux règles professionnelles, soit correspondant à la qualité d'un ouvrage fourni par un entrepreneur de la même catégorie. Si l'ouvrage est de qualité inférieure, présente des malfaçons, l'entrepreneur n'aura pas atteint le résultat promis, n'aura pas exécuté son obligation. Le client n'a donc pas à prouver la faute qui est à l'origine de la malfaçon ; il lui suffit d'établir en fait l'inexécution ou la malfaçon"*). Si, pour atteindre cette obligation de résultat, il est nécessaire de créer un ouvrage qui n'a pas été prévu, les travaux relèvent de l'obligation contractuelle du locateur d'ouvrage. Ce raisonnement est conforté par la lecture de l'article 1135 du Code civil (N° Lexbase : L1235ABD), selon lequel *"les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature"*.

Une troisième justification découle du caractère forfaitaire du marché (C. civ., art. 1793 **N° Lexbase : L1927ABY** : *"lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire"*). Le principe ici posé découle directement de la loi des parties, et la jurisprudence déduit que les travaux nécessaires au parachèvement de l'ouvrage non prévus dans le forfait ne donnent pas lieu à paiement supplémentaire par le maître de l'ouvrage. En effet, il faut considérer que cette règle de l'article 1793 doit s'appliquer en cas de réparation de l'ouvrage affecté d'un désordre, d'une part, parce que l'article 1793 n'est pas limité dans le temps, d'autre part, parce que c'est l'existence du désordre qui cause la nécessité de réaliser ces travaux non prévus. Autrement dit, il faut considérer que la réparation entre dans le contrat initial forfaitaire. Ce principe semble plus difficile à mettre en œuvre en pratique.

Enfin, le dernier argument, majeur, est celui du principe de la réparation intégrale (13) selon lequel *"le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime, aux dépens du responsable, dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu"* ; ce principe s'applique dès lors que la création de l'ouvrage omis correspond à la réparation la moins onéreuse.

La non-application de tous ces principes reviendrait à supprimer l'obligation de résultat dont découle celle de conseil. Bien évidemment, ils ne trouvent toutefois pas à s'appliquer en cas d'immixtion du maître de l'ouvrage (14), laquelle constituerait une cause exonératoire dégageant le locateur d'ouvrage de la présomption de responsabilité qui pèse à son encontre. Il découle de tout cela qu'il n'est pas possible de retenir la notion d'enrichissement sans cause puisque la cause résulte de la faute du constructeur et de son obligation de réparer.

IV — Conséquences en matière de polices "dommages-ouvrage"

Il résulte de l'Annexe II à l'article A 243-1 du Code des assurances (**N° Lexbase : L9709IEC**) *"définissant les clauses-types applicables aux contrats d'assurance de dommages ouvrage"*, que la police "dommages-ouvrage" a pour objet de garantir *"en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage réalisé"*, ce qui inclut donc nécessairement, au regard de ce qui a été exposé ci-dessus, les réparations liées à la création d'un ouvrage faisant défaut.

Cette disposition particulière écarte le principe général indemnitaire résultant de l'article L. 121-1 du même code selon lequel *"l'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité ; l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre"*.

Du fait de la constance de la jurisprudence statuant sur la responsabilité des locateurs d'ouvrage, il semble bien que les assureurs aient renoncé à contester leurs garanties au titre des polices "dommages-ouvrage" sur le fondement de ce qu'ils nommaient "la théorie de l'absence d'ouvrage".

Il est d'ailleurs significatif de constater qu'il n'existe pas de jurisprudence récente à ce sujet, alors que les litiges récemment soumis à la Cour de cassation relevaient nécessairement, au moins pour la plupart d'entre eux, de l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de souscrire une police "dommages-ouvrage".

La solution justifiée et équitable retenue par l'Assemblée plénière dès 1986 ne paraît donc pas pouvoir être remise en cause.

(1) G. Leguay et J. — M. Berly, *La question de l'absence d'ouvrage dans le cadre des polices maître d'ouvrage et dommages ouvrage*, Revue de Droit Immobilier, 1987, p. 15 et s. ; G. Leguay et J. — M. Berly, *Etat de la jurisprudence judiciaire en matière d'absence d'ouvrage*, Revue de Droit Immobilier, 1989, p. 15 et s..

(2) J. — M. Berly, *L'absence d'ouvrage (qui doit supporter la création de l'ouvrage dont l'absence est à l'origine des désordres ?)*, Gazette du Palais, 10 au 12/04/94, p. 2 et s..

(3) Cf. note 2.

(4) Cf. note 2.

(5) Cf. note 2.

(6) *L'absence d'ouvrage : à l'heure des bilans*, Gazette du Palais, Doctrine, 1996, p. 483 et s..

(7) Pour d'autres décisions qui adoptent les mêmes solutions que celles ici évoquées, cf. la jurisprudence mentionnée dans les articles et ouvrages précités.

(8) Cf. note 6.

(9) *Droit de la construction : responsabilités et assurances*, LITEC, 2ème édition, n° 232, 798 et 799.

(10) BPIM 6/12, n° 449.

(11) Construction-Urbanisme, janvier 2014, n° 12, p. 30 et s., obs. C. Sizaire ; voir également les arrêts cités dans ce commentaire.

(12) BPIM, 4/12, n° 320, Revue de Droit Immobilier, 2012, p. 446 et s., obs. critique B. Boubli.

(13) Jurisprudence constante consacrée en 1954 : Cass. civ. 3, 28 octobre 54, Sem. Jur. 1955, 2, 8765, note Savatier.

(14) Cas de non-immixtion du maître d'ouvrage : Cass. civ. 3, 26 janvier 2000, n° 98-17.045 (N° Lexbase : A2597MIZ) ; cas d'immixtion du maître d'ouvrage : Cass. civ. 3, 10 octobre 2012, n° 11-12.544, FS-D (N° Lexbase : A3356IUT).