

La lettre de cette
semaine

N° 757 du 18/02/2026

Option
DROIT & AFFAIRES



NEWSLETTERS

La lettre Option Droit & Affaires

Classements

Dossiers

Entreprise & expertise

Répertoire des conseils

Rencontre

Publicité

ABONNÉS

DOSSIER IMMOBILIER ET CONSTRUCTION

Contentieux technique dans la construction : anatomie d'un déséquilibre durable

Publié le 20 février 2026 à 10h00

[Emmanuelle Serrano](#)

🕒 Temps de lecture 8 minutes

Economie en dents de scie, complexité réglementaire systémique et défaut d'anticipation attisent la conflictualité dans la construction. Le litige technique devient un mode de rattrapage du manque à gagner lié à une guerre des prix durable.

Le contentieux technique dans la construction n'a pas explosé ces dernières années. En revanche, sa nature s'est transformée. Les différends sont aujourd'hui plus complexes et impliquent davantage d'acteurs, en particulier après la livraison des ouvrages. Benoît Boussier, coresponsable du département droit immobilier chez Delsol Avocats à Paris, distingue deux familles de litiges : d'un côté, ceux ayant un fondement financier lié au marché de travaux, centrés sur les réclamations, les retards de paiement ou les décomptes généraux définitifs ; de l'autre, ceux surgissant après la réception et liés à des désordres, réserves et responsabilités au titre des garanties légales (parfait achèvement, biennale, décennale).

Le dernier baromètre annuel de l'assurance construction, publié par la Fédération française de l'assurance, montre un ralentissement plus marqué en 2024 des primes de la responsabilité civile décennale (+ 3,4 % après + 4,6 % en 2023) qui représente 74 % du chiffre d'affaires global – 3,17 Md€ – et, dans une moindre mesure, de celles de

Immobilier & Construction - Classements 2026



IMMOBILIER - L'AVOCAT DE L'ANNÉE 2026

Emmanuel Fatôme, l'architecte discret du droit immobilier

Avocat de l'année distingué dans le nouveau classement de la rédaction en immobilier, Emmanuel...

19/02/2026



dommages ouvrage (+ 3,8 % après + 4,0 %). Le sujet assurantiel est d'ailleurs devenu central. Les assureurs analysent de plus en plus finement les activités déclarées, les exclusions et la nature exacte des travaux réalisés. De nombreuses sociétés découvrent trop tard qu'un chantier ou une activité n'était pas couvert. Or l'absence d'assurance décennale est pénalement sanctionnée, et le fait de sous-traiter n'exonère pas l'entrepreneur en travaux de sa propre responsabilité. « Certains bureaux d'études sont faiblement assurés au regard du coût potentiel des sinistres et la solvabilité des acteurs devient un enjeu aussi critique que la responsabilité elle-même », ajoute Emmanuel David, expert béton et enseignant à l'École spéciale des travaux publics (ESTP). La hausse des coûts, l'allongement des délais et la vulnérabilité des entreprises ont aussi accentué la conflictualité entre assureurs, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage. « Le contentieux n'est plus seulement la conséquence d'un désordre : il devient un outil de rattrapage financier dans un marché sous tension », pointe-t-il.

Publicité



IMMOBILIER ET CONSTRUCTION - CLASSEMENT 2026

Immobilier : une reprise sélective

La stabilisation progressive des taux marque la fin du choc immobilier, sans ouvrir la voie à un...

[Sahra Saoudi](#) 19/02/2026

Publicité

«La plupart des désordres post-livraison sur les équipements d'ouvrages neufs (bureaux, logements) trouvent leur origine dans une phase de tests et essais sacrifiée sur l'autel des délais.»



Alexis Le Liepvre

associé au sein des équipes contentieux et opérations immobilières
, Lacourte Raquin & Associés

Mieux verrouiller les marchés de travaux

« La plupart des désordres post-livraison sur les équipements d'ouvrages neufs (bureaux, logements) trouvent leur origine dans une phase de tests et essais sacrifiée sur l'autel des délais », fait remarquer Alexis Le Liepvre, associé au sein des équipes contentieux et opérations immobilières de Lacourte Raquin & Associés. Une des solutions est alors de revoir en profondeur les marchés de travaux afin d'intégrer de véritables leviers économiques (retenues sur le prix, échéances conditionnelles, voire pénalités) et d'inciter les entreprises à réaliser ces tests avant la livraison-réception et l'entrée en scène des spécialistes de la maintenance. « Un an après, les premiers retours sont sans ambiguïté : là où l'incitation financière existe, les acteurs jouent le jeu et les résultats sont au rendez-vous », ajoute l'avocat.

«Pour l'instant, nous n'avons pas encore mis en pratique d'expertises conventionnelles. Nous manquons de recul. En revanche, nous avons plusieurs tierces expertises, médiations ou conciliations en cours côté entreprises de construction comme du côté maîtres d'ouvrage.»



Benoît Bousier

coresponsable du département droit immobilier , Delsol Avocats

Le mythe du « prix forfaitaire »

Les promoteurs immobiliers sont fréquemment pris en sandwich entre un marché à forfait avec les entreprises et des contrats à prix figé (vente en l'état futur d'achèvement –VEFA, contrat de promotion immobilière) avec le client final (maître d'ouvrage ou acquéreur en VEFA). D'un côté, le promoteur conclut des marchés de travaux avec les entreprises, eux-mêmes forfaitaires et censés exclure toute augmentation de prix hors travaux modificatifs. De l'autre, il est lié au client final par des contrats eux aussi à prix fermes et définitifs. En théorie, cet équilibre contractuel devrait empêcher toute dérive financière. En pratique, prix et délais sont rarement respectés. Cela ouvre la voie à des conflits récurrents sur la qualification de travaux supplémentaires, leur caractère prévu ou non dans la notice descriptive et leur valorisation financière. « Le mécanisme d'imprévision prévu par le Code civil impose alors aux parties de renégocier lorsque l'exécution du contrat devient excessivement onéreuse en raison de circonstances imprévisibles. A défaut d'accord, le juge peut être saisi pour adapter ou résilier le contrat. Ce dispositif est devenu un levier majeur de négociation et de contentieux dans un contexte économique instable », indique Samir Khawaja, associé spécialisé en contentieux général des affaires, de l'immobilier et de la construction chez Joffe & Associés, cabinet intervenant tant aux côtés de maîtres d'ouvrage que d'utilisateurs. La réception des ouvrages constitue un moment clé. La signature des procès-verbaux (PV) correspondants avec les entreprises et, en miroir, des PV de livraison avec le client final s'accompagne presque toujours de réserves. Celles-ci ne traduisent pas nécessairement un chantier mal exécuté, mais constituent une étape normale dans des opérations complexes, parfois assorties de milliers de réserves sur les grands projets. La véritable difficulté réside ensuite dans leur levée et

dans l'activation, le cas échéant, de la garantie de parfait achèvement (GPA). « La GPA est très protectrice pour le maître d'ouvrage. Elle est utilisée dans la quasi-totalité des dossiers, souvent jusqu'à l'assignation judiciaire de l'entreprise avant l'expiration du délai d'un an, afin d'éviter toute libération de responsabilité », dit Samir Khawaja.

Pour David Tavernier, associé en droit immobilier et de la construction au sein du même cabinet, la hausse du contentieux ne s'explique pas uniquement par une multiplication des malfaçons, mais aussi par une dégradation générale des conditions d'exécution des travaux. Dans ce contexte, l'avocat insiste sur l'importance des interventions en amont des travaux, notamment par le biais des référés préventifs. « Ces procédures sont devenues quasi systématiques sur les opérations de construction en zones denses. Elles permettent de constater l'état des avoisinants avant le début du chantier et de sécuriser juridiquement les opérations de démolition, d'excavation ou de fondations », précise-t-il.

«La GPA est très protectrice pour le maître d'ouvrage. Elle est utilisée dans la quasi-totalité des dossiers, souvent jusqu'à l'assignation judiciaire de l'entreprise avant l'expiration du délai d'un an, afin d'éviter toute libération de responsabilité. »



Samir Khawaja

associé spécialisé en contentieux général des affaires, de l'immobilier et de la construction, Joffe & Associés

L'essor de la médiation et des tierces expertises

Les modes amiables de règlement des différends (MARD) ont de plus en plus la cote auprès des juges des référés, d'autant plus que le décret n° 2025-660 du 18/07/2025 a introduit une nouveauté dans le code de procédure civile : l'expertise conventionnelle. Celle-ci « constitue une alternative rapide et souple à l'expertise judiciaire, avec une valeur probante réelle lorsque la convention est conclue par acte d'avocats. Mais elle suppose de connaître toutes les parties à l'avance et que le litige ne soit pas trop complexe ou important. Son coût reste également un frein à son recours », admet Hélène Saunois, avocate en droit de la construction et de l'urbanisme sur le site web d'Asten Avocats qu'elle a cofondé.

Bon gré, mal gré, les experts judiciaires se forment donc aux MARD. « Il y a moins de contentieux judiciaire devant les tribunaux civils et commerciaux. On construit mieux que par le passé. Les litiges actuels, en dehors des malfaçons qui surviennent encore, sont souvent d'ordre financier et liés aux travaux supplémentaires imprévus », résume François Pinchon, président d'honneur de la Compagnie des experts agréés par la Cour de cassation.

« Pour l'instant, nous n'avons pas encore mis en pratique d'expertises conventionnelles. Nous manquons de recul. En revanche, nous avons plusieurs tierces expertises, médiations ou conciliations en cours côté entreprises de construction comme du côté maîtres d'ouvrage », indique Benoît Boussier. Avantage de la décision

du tiers expert : comme dans l'arbitrage, elle s'impose à toutes les parties. « Quand il faut régler des conflits concernant des accords sur les prix de travaux modificatifs ou supplémentaires, c'est une bonne solution. Quant à la médiation, elle n'est pas indiquée pour du contentieux "à chaud" en cours de chantier. Pour des litiges post-réception, de nature indemnitaire sur le décompte général définitif par exemple, là elle est généralement efficace », constate Alexis Le Liepvre.

«Certains bureaux d'études sont faiblement assurés au regard du coût potentiel des sinistres et la solvabilité des acteurs devient un enjeu aussi critique que la responsabilité elle-même.»



Emmanuel David

expert béton et enseignant, Ecole spéciale des travaux publics (ESTP)

Dans la même rubrique



ABONNÉS **Anne-Sophie Grave, présidente du directoire, CDC Habitat : « L'enjeu principal reste la simplification »**

Dans un secteur du logement durablement sous tension, Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de...



ABONNÉS **Les financements s'adaptent au nouveau contexte immobilier**

Sur un marché en pleine mutation, les prêteurs traditionnels font évoluer leur approche. Dans le...



ABONNÉS **Immobilier : entre mutation ESG et tension sectorielle**

Entre obligations de rénovation énergétique, empilement de normes nationales et européennes et...

[Voir plus](#)



Le mensuel de référence des



L'hebdomadaire de référence



Le mensuel de référence de



Découvrez les prochains