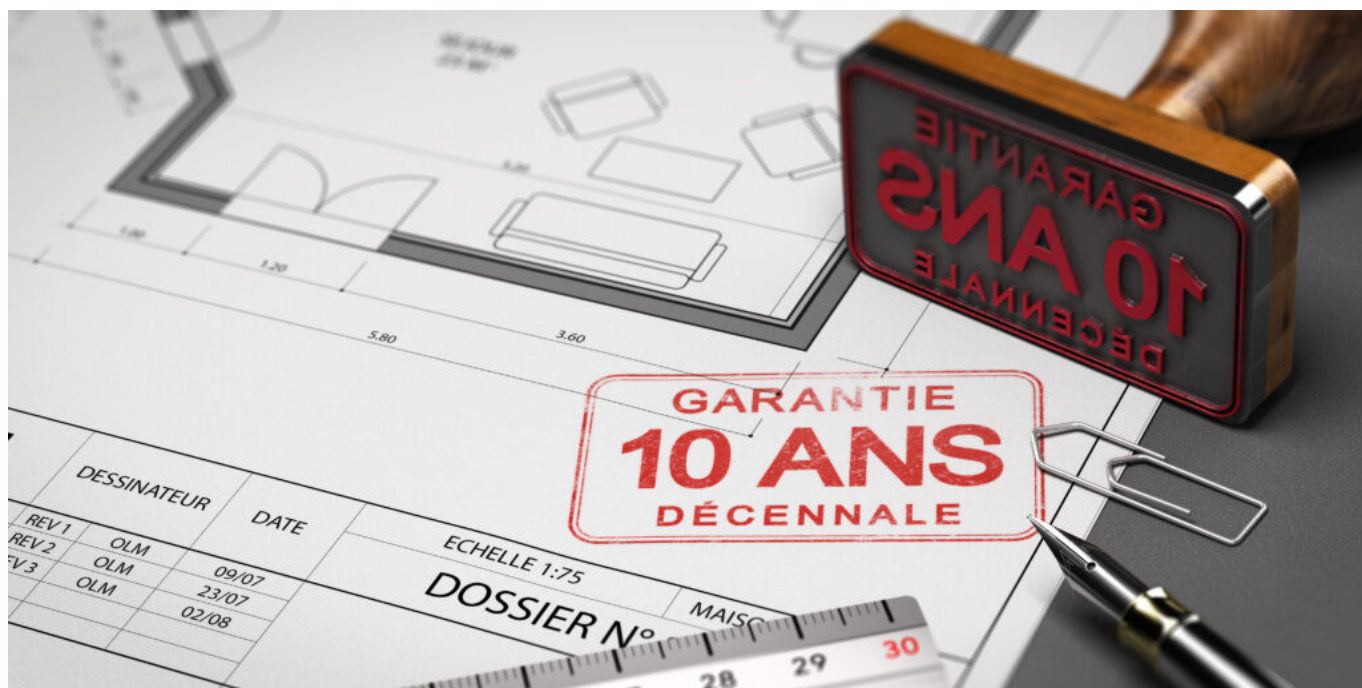


La garantie décennale redéfinie par la Cour de Cassation : extension au « risque sanitaire potentiel »



Me Solène Arguillat nous rappelle que dans le secteur de la construction, la garantie décennale est un pilier de responsabilité qui assure la pérennité des ouvrages en garantissant la stabilité et la performance des ouvrages pendant une décennie après leur achèvement. Récemment, la Cour de cassation a rendu une décision qui apporte une perspective novatrice sur cette garantie cruciale. Examinons cette décision et son impact significatif sur l'industrie de la construction.

La Caisse régionale d'assurances mutuelles agricoles Paris Val de Loire était en litige avec plusieurs acteurs du secteur de la construction concernant des désordres affectant une installation d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment résidentiel, exposant les résidents à un risque de contamination par légionnelle du fait de la non-conformité de la longueur (excessive) des canalisations.

Ce qui rend cette décision de la Cour de cassation si remarquable, c'est sa perspective novatrice sur l'acceptation d'un risque potentiel. Traditionnellement, la garantie décennale était appliquée **uniquement aux désordres manifestement apparents**. Cependant, cette décision élargit cette



Ecrit par Echo du Mardi le 10 février 2025

interprétation, **en incluant les risques seulement potentiels dès lors qu'ils portent sur des atteintes graves aux personnes.**

Ainsi, la Cour a conclu que pour assurer la pleine protection des parties prenantes dans le domaine de la construction, il était impératif d'élargir la portée de la garantie décennale. Pour cela, elle a clairement établi que même un risque potentiel doit être pris en considération dans le cadre de la garantie décennale. Cela signifie que les constructeurs peuvent être tenus responsables des défauts qui ne sont pas encore manifestes, mais qui pourraient compromettre la stabilité ou la destination de l'ouvrage à l'avenir de manière importante.

Cette décision de la Cour de cassation représente un tournant dans l'interprétation de la garantie décennale.

Les professionnels du secteur de la construction doivent désormais redoubler de vigilance quant à la qualité de leurs ouvrages. Les consommateurs peuvent également trouver du réconfort dans le fait que cette décision renforce la protection de leurs investissements immobiliers, tout en restant vigilant sur ce qui est visible à la réception.