Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

Une nouvelle évolution en matière de responsabilité décennale : sur l'imputabilité de l'origine d'un sinistre



Me Solène Arguillat revient sur une décision de fin 2025 de la Cour de Cassation qui rappelle les principes de la responsabilité décennale mais va plus loin en traitant le cas où l'origine précise du sinistre ne peut être établie, du fait des dommages intervenus.

La Cour de cassation rappelle d'abord un principe important : un dommage grave (fissure, infiltration, affaissement…) ne suffit pas à engager automatiquement la responsabilité du constructeur. Autrement dit, il n'y a pas de responsabilité « automatique ». Le propriétaire doit montrer qu'il existe un lien entre les travaux réalisés et le problème constaté. Sans ce lien, la garantie décennale ne peut pas jouer.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

Mais dans le même temps, la Cour apporte désormais une nuance favorable aux particuliers. Elle précise que le propriétaire n'a plus besoin de prouver précisément l'origine technique du problème (par exemple un défaut exact de construction). Il lui suffit désormais de démontrer que le dommage peut être lié aux travaux réalisés. Cette approche est plus souple : il ne s'agit plus d'apporter une preuve parfaite, mais de montrer que les travaux sont la cause vraisemblable du sinistre.

Au cas précis, l'expertise avait établi l'origine d'un incendie dans le tableau électrique sans pouvoir affiner précisément la cause compte tenu de la dégradation importante de celui-ci.

La juridiction retient :

« – que, s'agissant du lien d'imputabilité, ***il suffit au maître de l'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, que ceux-ci soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché*** *;*

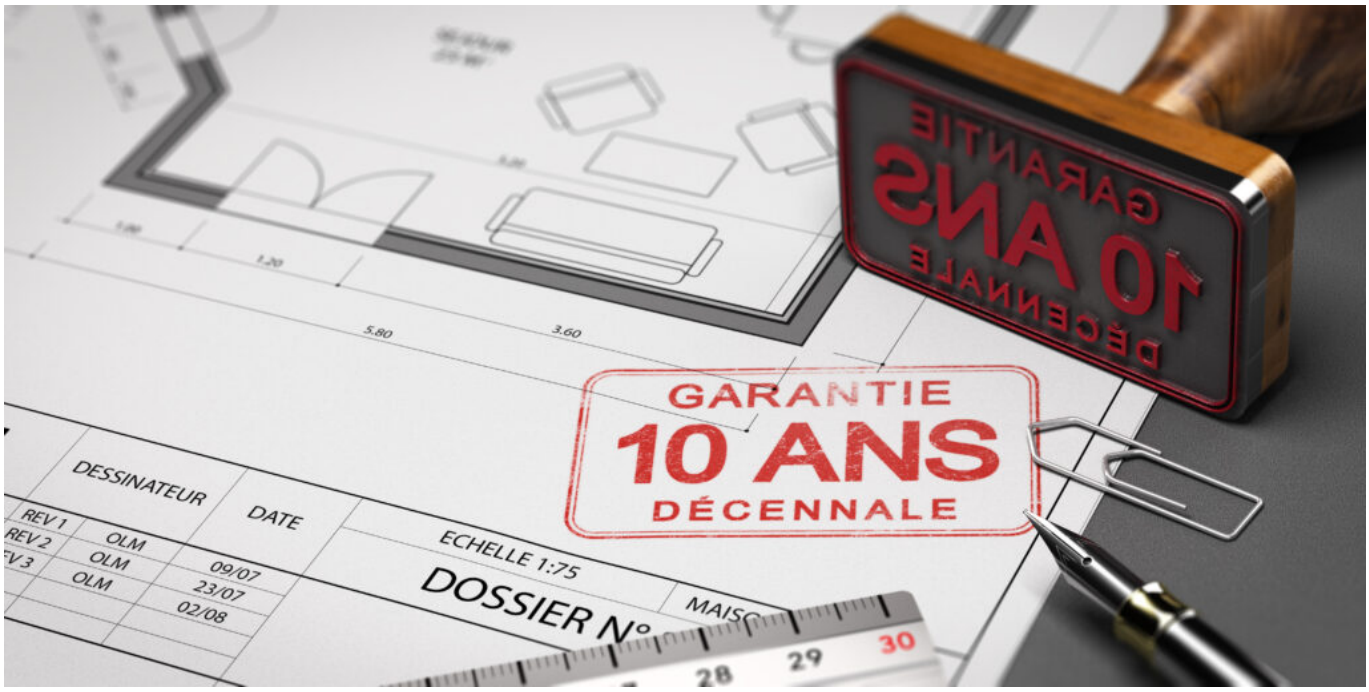
– que, ***lorsque l'imputabilité est établie, la présomption de responsabilité décennale ne peut être écartée au motif que la cause des désordres demeure incertaine ou inconnue, le constructeur ne pouvant alors s'exonérer qu'en démontrant que les désordres sont dus à une cause étrangère****. »*

Arrêt de la Cour de cassation du 11 septembre 2025 n°24-10.139

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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026



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 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.

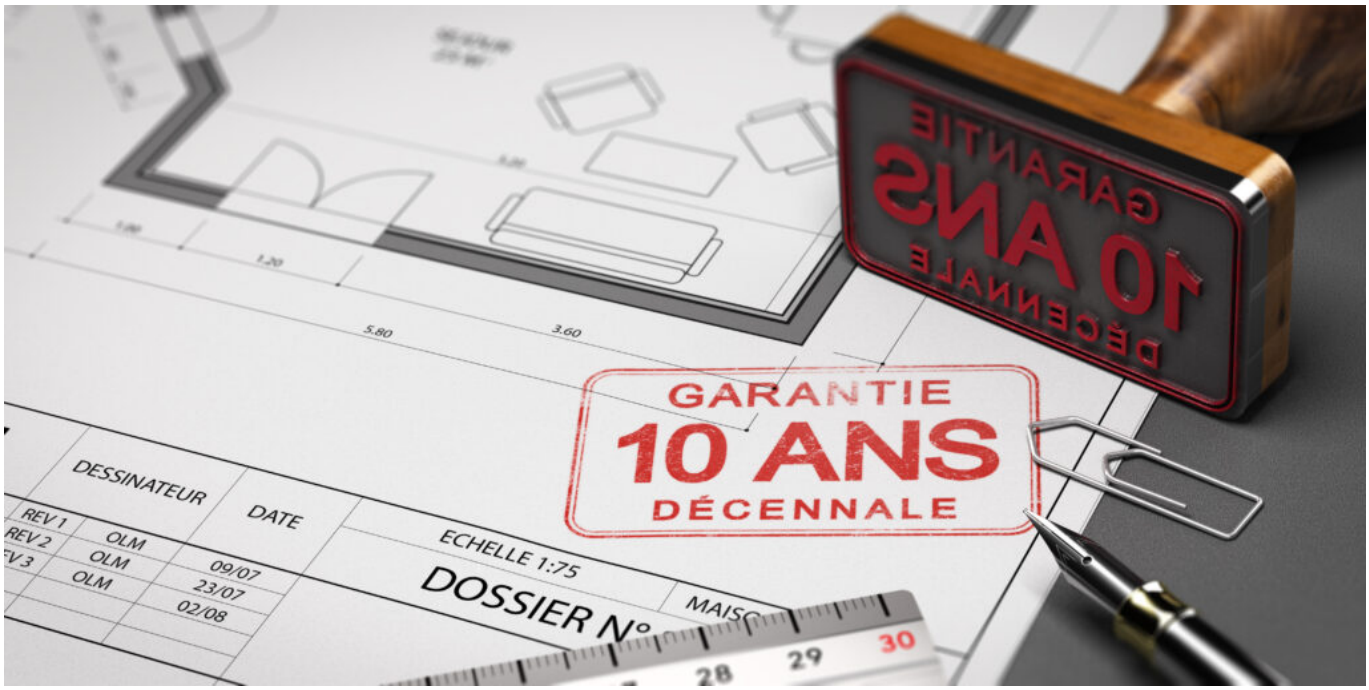
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

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.

Garantie décennale : gare à la prescription



Maître Rémi Benoit, intervenant en droit de la construction, nous explique que par une décision rendue à la fin du printemps, le Conseil d'Etat a apporté de nouvelles précisions sur les règles de prescription du délai décennal applicables aux constructeurs.

Il est malheureusement fréquent que des désordres apparaissent sur des ouvrages publics lorsque ceux-ci ont déjà été réceptionnés et qu'ils sont exploités. Ces désordres peuvent revêtir une nature décennale en ce qu'ils rendent l'ouvrage impropre à son utilisation ou dangereux pour ses usagers.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

En pareille hypothèse le maitre d'ouvrage, c'est-à-dire la personne publique, sollicite régulièrement le juge administratif en référé dit « mesures utiles » aux fins de faire désigner un expert judiciaire pour identifier les désordres, chiffrer le coût de la remise en état et décrire les éventuelles responsabilités des intervenants à l'acte de construire.

Pour être valablement satisfaite de ses demandes, la personne publique doit cependant faire preuve d'une attention particulière lors de la saisine du juge.

Le Conseil d'Etat avait déjà jugé récemment que *« lorsqu'une demande est dirigée contre un constructeur, la prescription n'est pas interrompue à l'égard de son assureur s'il n'a pas été également cité en justice »*, obligeant ainsi le demandeur à l'action d'attraire le ou les intervenants susceptibles d'être responsables des désordres mais également leurs assureurs respectifs.

Dans la décision du 7 juin 2024, le Conseil d'Etat rappelle tout d'abord que le délai de prescription décennal ne peut être interrompu que par une citation en justice, au fond ou en référé, pour les désordres qui y sont expressément visés, et à la double condition d'émaner de celui qui bénéficie de la garantie décennale et d'être dirigée contre son débiteur ayant intérêt à la prescription.

Il a ainsi jugé, au visa de l'article 2244 du Code civil, qu'il *« résulte de ces dispositions, applicables à la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs à l'égard des maîtres d'ouvrage public, qu'une citation en justice, au fond ou en référé, n'interrompt le délai de prescription que pour les désordres qui y sont expressément visés et à la double condition d'émaner de celui qui a qualité pour exercer le droit menacé par la prescription et de viser celui-là même qui en bénéficierait ».*

En d'autres termes, le délai décennal n'est interrompu que si le maitre d'ouvrage introduit lui-même une action en justice contre le constructeur ayant concouru à l'apparition des désordres qui y sont décrits.

Ici est l'apport de la décision rendue, car le délai n'est pas interrompu si le constructeur est appelé dans la cause en garantie d'un autre intervenant à l'acte de construire. Il peut donc être partie aux opérations d'expertise ordonnées mais ne pas être concerné par l'interruption du délai de prescription décennal dont il est susceptible de bénéficier.

Là encore, les juges du Palais Royal précisent que *« les demandes d'extension des opérations d'expertise aux sociétés (…) n'avaient pu avoir pour effet d'interrompre le délai de prescription de l'action en garantie décennale pour la communauté de communes dès lors qu'elles n'avaient pas été présentées par celle-ci ».*

Enfin, le Conseil d'Etat précise que le *« requérant ne peut plus se prévaloir de l'effet interruptif attaché à sa demande lorsque celle-ci est définitivement rejetée, quel que soit le motif de ce rejet, sauf si celui-ci résulte de l'incompétence de la juridiction saisie ».* Autrement dit, lorsque sa demande est rejetée pour un autre motif que celui de la compétence de la juridiction, plus aucun effet interruptif ne peut être évoqué.

En pratique, les maitres d'ouvrages publics confrontés à la survenance de désordres sur leurs ouvrages

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

doivent donc être très attentifs lorsqu'ils saisissent le juge pour obtenir la réparation du préjudice subi.

Il convient à ce titre de veiller à satisfaire les exigences fixées par le juge administratif, à savoir :
– Appeler dans la cause tous les participants à l'acte de construire susceptibles d'être à l'origine de la survenance des désordres, sans oublier si besoin le contrôleur technique, le maitre d'œuvre, etc. (Au besoin l'exploitant éventuel de l'ouvrage peut aussi être appelé dans la cause, une mauvaise utilisation ou un entretien défaillant pouvant accentuer les désordres. Il n'est en revanche pas débiteur de la garantie décennale.)
– Appeler simultanément dans la cause les assureurs des intervenants concernés ;
– Décrire expressément les désordres survenus et leurs conséquences, notamment en termes d'exploitation ou de risques encourus.

Ce n'est qu'à cette condition que l'écoulement du délai décennal sera régulièrement interrompu et que le maitre d'ouvrage pourra valablement obtenir la réparation du préjudice subi.