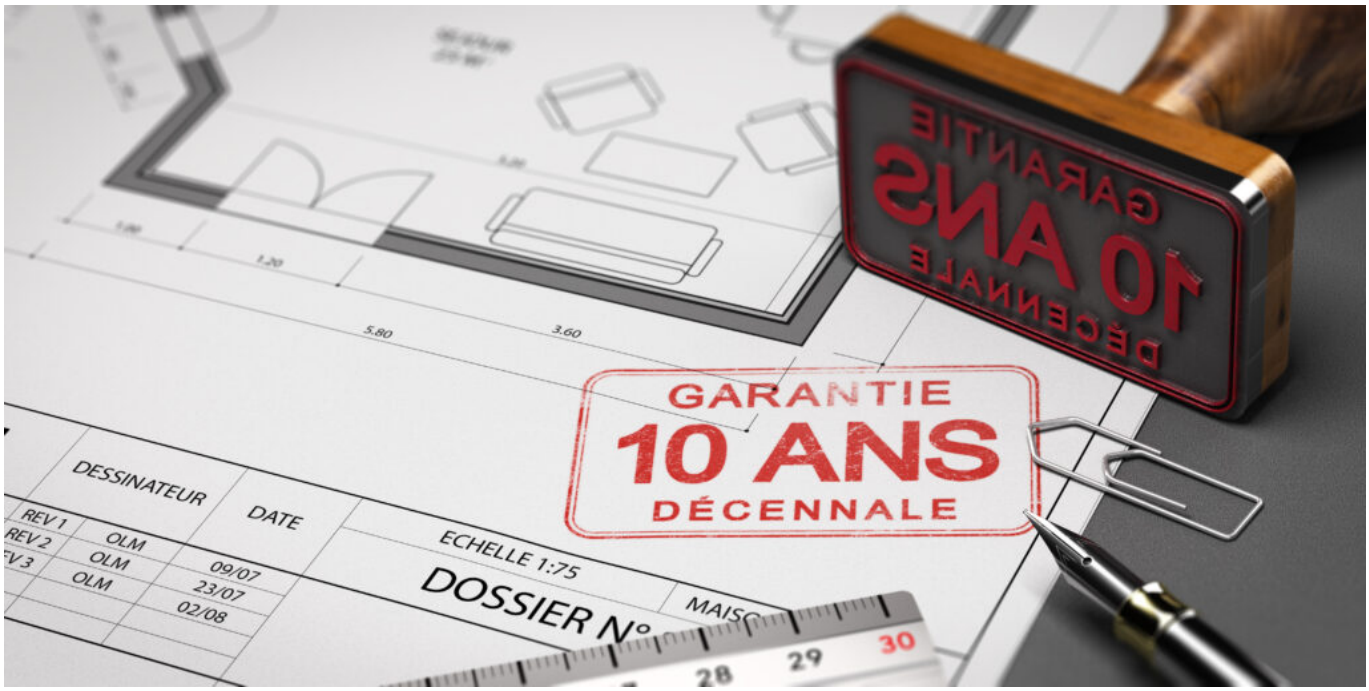
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

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.

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.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

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 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

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 13 novembre 2026

maitre d’ouvrage pourra valablement obtenir la réparation du préjudice subi.