

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 26 juin 2025, n° 23-18306, FS-B, *bjda.fr* 2025, n° 100, note F.-X. Ajaccio

Garantie décennale : absence de caractérisation de dommage pendant le délai d'épreuve

Cass. 3^e civ., 26 juin 2025, 23-18.306, FS-B

Garantie décennale – délai d'épreuve – impropriété à la destination – risque d'inondations – caractérisation (absence de) – application de la garantie décennale (non)

En l'absence de démonstration par le maître de l'ouvrage de dommages par inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ou d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité, le risque d'inondation ne constitue pas un dommage relevant de la garantie décennale.

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation rappelle que les dommages couverts par la présomption de responsabilité décennale (art. 1792 et 1792-2 du Code civil) doivent survenir dans le délai d'épreuve de cette garantie, soit dans les dix ans suivant la réception des travaux¹.

Ainsi, en l'absence de caractérisation, par le maître de l'ouvrage, de dommages couverts par la garantie décennale² avant son expiration, l'application de la présomption de responsabilité décennale est exclue.

En l'espèce, un maître d'ouvrage avait fait construire un local commercial, mis en location. Se plaignant d'un risque d'inondation, il recherchait la responsabilité décennale des constructeurs. Les juges du fond ont écarté sa demande. La Cour de cassation les approuve : « La cour d'appel, qui a relevé que [le maître de l'ouvrage] **ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité**, a pu en déduire que le risque d'inondation mentionné au rapport d'expertise judiciaire ne constituait pas un dommage relevant de la garantie décennale. »

En l'état, aucun dommage ne s'était produit dans le délai d'épreuve et le demandeur ne rapportait aucun élément de nature à démontrer que l'ouvrage avait subi des inondations durant la durée de la garantie décennale. En outre, il apparaissait que le maître de l'ouvrage n'avait reçu aucune injonction des pouvoirs publics de démolition de l'ouvrage en raison d'un risque d'inondation. Le risque d'inondation mentionné par l'expert judiciaire ne s'était, pendant les dix ans du délai d'épreuve de la garantie décennale, nullement produit ; il n'était pas avéré ni caractérisé.

En lui-même, en l'absence de corroboration par d'autres éléments matériels, ou par une injonction de démolition de la construction prononcée par les autorités administratives, ce risque d'inondation ne pouvait pas constituer une impropriété à la destination de l'ouvrage.

Dès lors, en l'absence de caractérisation d'une impropriété à la destination, au sens de l'article 1792 du Code civil, pendant la durée de la garantie décennale, la responsabilité décennale des constructeurs ne pouvait être mobilisée.

Cette décision de la Cour de cassation doit être mise en perspective avec des arrêts qui ont admis qu'un risque, par sa gravité, pouvait caractériser, à lui seul, une impropriété de l'ouvrage à sa destination, même s'il ne s'est pas réalisé dans le délai d'épreuve.

Mais, il existe également des jurisprudences de la Cour de cassation qui ont écarté l'application de la garantie décennale, en présence d'un risque non réalisé ou improbable.

I) Décisions ayant admis le caractère décennal d'un risque

Plusieurs arrêts de la Cour de cassation ont admis l'application de la garantie décennale en présence d'un risque rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

Un arrêt de septembre 2023 de la Haute juridiction a approuvé une cour d'appel qui avait « souverainement déduit [...] **que le risque sanitaire** auquel se sont trouvés exposés les habitants de l'immeuble pendant le délai d'épreuve rendait, à lui seul, l'ouvrage impropre à sa destination, **quand bien même la présence de légionelles n'avait pas été démontrée au cours de cette période**, de sorte que le désordre relevait de la garantie décennale des constructeurs³. »

De même, la Cour de cassation a admis l'application de la garantie décennale **pour un risque d'incendie**. En l'espèce, elle a considéré **que le défaut de conformité de l'immeuble aux règlements de sécurité** était un facteur de risque de perte de l'ouvrage par incendie qui rendait l'immeuble impropre à sa destination. Ce désordre entraînait donc dans le champ d'application de la garantie décennale⁴.

La Haute juridiction a également retenu la mise en jeu de la présomption de responsabilité décennale **en présence d'une non-conformité** d'une maison individuelle à la réglementation parasismique : « relèvent de la responsabilité décennale, les défauts de conformité d'une maison à la norme parasismique, même s'il n'est pas établi que la perte de l'ouvrage par séisme interviendra avec certitude dans le délai décennal, dès lors que ces défauts sont multiples, portent sur des éléments essentiels de la construction, peuvent avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, et font courir un danger important aux personnes⁵. »

Relativement à un risque d'incendie de panneaux photovoltaïques, la Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui « pour rejeter les demandes formées sur le fondement de la garantie décennale, retient que la couverture remplit son office sans qu'il y ait la moindre atteinte à sa destination, dès lors que la combustion interne des boîtiers de connexion des panneaux photovoltaïques n'avait en l'espèce été suivie d'aucun début d'incendie portant atteinte à la toiture, même si la réalisation d'un tel risque a pu exister. [...] **alors qu'en lui-même le risque avéré d'incendie de la couverture d'un bâtiment le rend impropre à sa destination**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé [l'article 1792 du Code civil] ⁶. »

Dans ces différentes décisions, la Cour de cassation souligne que les dommages ne sont pas à venir, hypothétiques, mais déjà matérialisés. Dès lors, elle admet que ces « risques » s'assimilent à des dommages existants, mobilisant la garantie décennale, au titre de l'impropriété à la destination.

Ce n'est pas le cas, dans des hypothèses où le risque est seulement supposé.

II) Décisions ayant écarté l'application de la garantie décennale en présence d'un supposé risque d'impropriété à la destination

La Cour de cassation a écarté l'application de la garantie décennale en l'absence de désordres avérés survenus dans le délai d'épreuve.

Un arrêt de 2022 concernant un sous-dimensionnement d'une charpente, la Cour de cassation a approuvé les juges du fond qui « [...] ayant retenu, par une appréciation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté du rapport d'expertise rendait nécessaire, que l'impossibilité d'utiliser le plancher avec une charge utile de 250 kg/m² n'était qu'un risque théorique et qu'il n'était justifié d'aucun désordre, alors que les travaux sur la charpente avaient été réalisés près de quinze ans auparavant, **la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les conclusions de l'expert, en a souverainement déduit que la preuve d'une impropriété à destination ou d'une atteinte à la solidité apparue dans le délai décennal n'était pas rapportée**⁷. »

Un autre arrêt d'avril 2013 a approuvé les juges du fond qui ont « souverainement retenu que jusqu'ici la maison des époux X... **n'avait jamais été inondée**, fut-ce partiellement, que si les calculs prospectifs de l'expert faisaient apparaître un risque potentiel d'inondation de la maison tous les cinq ans, cette période de retour était très théorique, aux dires mêmes de l'expert, et que le phénomène annoncé comme certain ne s'était toujours pas produit six ans et neuf mois après la réception de l'ouvrage, la cour d'appel a pu en déduire que les désordres ne relevaient pas de la garantie décennale⁸. »

Le présent arrêt commenté s'inscrit dans la continuité de ces jurisprudences et du principe selon lequel la garantie décennale est un délai d'épreuve, c'est-à-dire que les dommages au sens des articles 1792 et 1792-2 du Code civil doivent survenir dans ce temps de dix ans à compter de la réception des travaux⁹.

Présentement, la potentialité d'inondations n'était absolument pas avérée. Ce risque ne pouvait donc être considéré comme constituant une impropriété à la destination caractérisée dans le délai de la garantie décennale.

En définitive, l'arrêt du 26 juin 2025 souligne parfaitement les fondements mêmes de la garantie décennale, qui implique, pour son application, que le dommage survienne dans le délai d'épreuve de dix ans à compter de la réception des travaux et, qu'il présente, dans ce même délai, les conditions requis de gravité ou d'impropriété. Étant souligné qu'il faut en outre que le maître de l'ouvrage agisse dans le délai de forclusion de l'article 1792-4-1 du Code civil¹⁰ pour obtenir réparation des dommages.

L'absence d'application de la garantie décennale, à défaut de caractérisation d'une impropriété à la destination en présence d'un risque purement théorique, peut être rapprochée de la jurisprudence relative des dommages futurs, aujourd'hui, largement circonscrite au dommage dénoncé dans le délai d'épreuve et revêtant la gravité décennale dans le délai décennal¹¹.

Le présent arrêt du 26 juin 2025 illustre également la notion particulièrement malléable d'« impropriété à la destination », pouvant répondre à de nombreuses circonstances, mais qui nécessite, pour la mobilisation de la garantie décennale, la caractérisation d'un dommage, qui ne peut être purement théorique¹².

F.-X. Ajaccio,
Dr. Consultant en assurances

L'arrêt

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 9 mai 2023), la SCI a fait construire un local commercial et industriel, occupé après son achèvement par la société Serv'auto, gérée par M. et Mme [P].

[...]

4. Après expertise, la SCI, M. et Mme [P] et la société Serv'auto ont assigné la société Atlantic design construction France, la société Dilmex et son assureur, la société Bernadet construction et ses assureurs en indemnisation de leurs préjudices.

5. La société Atlantic design construction France a appelé en garantie son assureur, la société Axa France IARD.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement d'une certaine somme dirigée contre les sociétés Atlantic design construction France, Dilmex et son assureur, alors « que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que le risque avéré d'inondation et de demande de démolition et réfection de l'immeuble par les pouvoirs publics le rendent, en eux-mêmes, impropre à sa destination, même s'ils ne se sont pas réalisés dans le délai d'épreuve ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que l'expert avait conclu, concernant le désordre n° 2.2, que « ce désordre rendait impropre l'ouvrage à sa destination dès lors que : - la démolition et la réfection conforme du réseau d'eaux pluviales pouvait être exigée par les pouvoirs publics, - l'absence d'alimentation électrique de secours du relevage des eaux peut en entraîner l'arrêt et une élévation de l'eau sur le parking qui sera susceptible de pénétrer dans les locaux » ; qu'il résultait de ces constatations que le désordre n° 2.2 affectant l'immeuble de la SCI La Résistance constituait un dommage actuel rendant l'immeuble impropre à sa destination, relevant en conséquence de la garantie décennale et devant dès lors être garanti par les sociétés ADC, Dilmex et son assureur Axa France IARD ; qu'en retenant au contraire, pour statuer comme elle l'a fait, qu'il s'agissait « d'un dommage futur dès lors que l'expert fait état uniquement d'un risque d'inondation et d'un risque de demande de démolition et de réfection de la part des pouvoirs publics », et que « le dommage ne s'ét(ait) pas produit dans le délai d'épreuve de dix ans », la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel, qui a relevé que la SCI ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité, a pu en déduire que le risque d'inondation mentionné au rapport d'expertise judiciaire ne constituait pas un dommage relevant de la garantie décennale.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

¹ Article 1792-4-1 du Code civil

² C'est-à-dire les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (article 1792 du Code civil) ou, qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (article 1792-2 du Code civil).

³ Cass. 3^e civ., 14 septembre 2023, n° 22-13.858, FS-B

⁴ Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n° 96-20.789

⁵ Cass. 3^e civ., 7 octobre 2009, 08-17.620, FS-B, résumé ; idem : Cass. 3^e civ., 11 mai 2011, n° 10-11.713, FS-B : « Le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires dans la région où se trouve une maison, facteur certain de risque de perte par séisme, compromet sa solidité et la rend impropre à sa destination (résumé). »

⁶ Cass. 3^e civ., 21 septembre 2022, n° 21-20.433, FS-B

⁷ Cass. 3^e civ., 30 novembre 2022, n° 21-23.097, F-D

⁸ Cass. 3^e civ., 3 avril 2013, n° 11-21.360, F-D

⁹ Cass. 3^e civ., 30 janvier 2025, 23-16.347, (§ 5), F-D

¹⁰ Cass. 3^e civ., 10 juin 2021, 20-16.837, FS-B+R ; voir sur ce sujet *Rapport Cour de cassation 2025*, propositions de réforme (p. 60).

¹¹ Cass. 3^e civ., 8 octobre 2003, n° 01-17.868, FS-P+B+I

¹² Comme dans les arrêts cités ci-dessus dans les notes 3 à 6.