

## A LA UNE

DIU201x3 « Impropriété-dangérosité » :  
la responsabilité décennale peut être engagée  
pour un risque sanitaire

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2023, n° 22-13858, FS-B

**Le risque sanitaire encouru par les occupants d'un ouvrage, causé par une non-conformité des tuyauteries peut, par sa gravité, caractériser à lui seul l'impropriété de l'ouvrage à sa destination, même s'il ne s'est pas réalisé dans le délai d'épreuve décennal.**

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble dont les lots avaient été vendus en l'état futur d'achèvement se plaignait de désordres affectant notamment l'installation d'eau chaude sanitaire. Il a ainsi, après désignation en référé d'un expert, assigné les locataires d'ouvrage et leurs assureurs en indemnisation, en particulier au regard d'une non-conformité portant sur la longueur des tuyauteries d'eau chaude sanitaire entre les gaines palières et les points de puisage. Celle-ci était supérieure à dix mètres, et cette non-conformité aux règles sanitaires en vigueur, en augmentant la quantité d'eau contenue dans ces tuyauteries, favorisait le risque de développement de légionelles.

Ici, en l'absence tant de réalisation que de manifestation du dommage, dès lors qu'il n'y avait pas de signe de développement de telles légionelles dans les tuyauteries d'eau chaude sanitaire, la question était celle de savoir s'il était possible pour le syndicat des copropriétaires d'engager la responsabilité décennale des constructeurs. Pour rappel, l'article 1792 du Code civil dispose que la responsabilité décennale des constructeurs peut être engagée sur le fondement non seulement de l'atteinte à la solidité de l'ouvrage mais également l'impropriété à destination de l'ouvrage. L'impropriété à destination est vue de façon souple et extensive par la jurisprudence, comme nous le montre une fois de plus le présent arrêt.

Dans sa décision, la Cour de cassation vient considérer que même en l'absence de réalisation ou de manifestation du risque sanitaire dans le délai décennal, celui-ci, à lui seul, au regard de sa gravité, rend l'ouvrage impropre à sa destination.

Les juges avaient auparavant déjà rendu des arrêts en ce sens en matière de risque pour la sécurité (v. par ex. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 oct. 2009, n° 08-17620, à propos de la non-conformité aux normes parasismiques), et dans un arrêt du même jour (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2023, n° 22-12989), confirmé l'application du principe « d'impropriété-dangérosité » à la question des risques pour la sécurité des personnes.

Cependant, sur la question des risques sanitaires, la Cour de cassation avait adopté une position relativement restrictive jusqu'à un arrêt de principe de 2022 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2022, n° 21-15608). Dans cet arrêt, les juges ont appliqué le concept de « d'impropriété-dangérosité » à une situation de risque pour la santé causée par des nuisances olfactives, affirmant ainsi que la question du risque ne se limitait pas à la sécurité. Toutefois, par rapport à l'affaire examinée, la distinction réside dans la nature de ce risque. En 2022, l'arrêt en question impliquait une manifestation concrète, une action positive, caractérisant le risque, alors que dans l'affaire actuelle, la seule présence d'une non-conformité sans manifestation évidente de légionelles est en jeu. Néanmoins, la Cour de cassation a déduit de cette non-conformité seule un risque sérieux, engageant ainsi la responsabilité décennale des constructeurs. Ceci indique un assouplissement de la jurisprudence en ce qui concerne le critère de gravité dans les affaires liées aux risques sanitaires, et cela intervient dans un contexte social marqué par un intérêt croissant pour ce type de risque. Cette évolution traduit également un déplacement de l'accent de la protection de l'ouvrage vers la protection des individus.

*Louise Maurouard, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREEDIAUC (EA 3786)*

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- L'application stricte de la clause résolutoire en cas du non-respect des délais de paiement accordés par le juge des référés 2
- Chaque usage a sa raison... et sa sanction 2

## ► BORNAGE

- L'action en bornage ne constitue pas un vice d'équivoque faisant obstacle à l'action en usucapion ! 3

## ► CONSTRUCTION

- Construction sur le terrain d'autrui et éviction du tiers constructeur 3

## ► COPROPRIÉTÉ

- Cession de parties communes 4

## ► FISCALITÉ

- Imposition des plus-values 4

## ► INDIVISION

- Remboursement anticipé d'un prêt pour l'achat d'un bien indivis : dépense de conservation ou dépense d'acquisition ? 5

## ► PROCÉDURE

- La difficile démonstration de l'abus de droit d'agir dans le contentieux de la construction : faut-il rapporter la preuve d'une « quérulence processive » ? 5

## ► PROPRIÉTÉ

- Action en démolition d'un ouvrage public mal implanté, quel est l'effet de l'écoulement du temps ? 6

## ► SERVITUDES

- Précisions sur les conditions d'indemnisation de l'acquéreur évincé par une servitude occulte 6

## ► VENTE

- Application du droit commun des obligations sur les effets de la résolution du contrat de vente viagère 7
- Précisions sur la nature de la notification d'une vente au voisin titulaire du droit de préférence forestier 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREEDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université