

La réforme des prescriptions applicables en droit de la construction

La question des prescriptions applicables en droit de la construction est complexe en raison de la multiplicité des participants à l'acte de construire et des différents fondements juridiques applicables. Elle a, en outre, connu une réforme d'envergure avec l'adoption de la loi N° 2008-561 du 17 juin 2008 qui porte sur l'ensemble des règles de prescription en droit civil et sur celles du régime spécial de la construction.

Cette loi a par ailleurs fait l'objet de nombreuses analyses en doctrine lesquelles permettent de nourrir un contentieux croissant quant à son application. La vocation de cet article n'est pas d'alimenter cette doctrine ou pire, de redire ce que d'autres ont parfaitement exprimé, mais de fournir un outil de synthèse « clé en main » sur les prescriptions, permettant aux professionnels du droit, mais aussi aux entrepreneurs et aux particuliers de s'y retrouver rapidement et, partant, de sauvegarder leurs droits. Certains délais en construction ont été raccourcis de manière drastique, d'autres sont restés inchangés, le but de la réforme étant alors de regrouper les textes applicables à la matière.

S'agissant des désordres apparus avant réception...

La réduction notable de prescription concerne les actions en responsabilité

contractuelle de droit commun, généralisée à 5 ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (article 2224 du Code Civil), au lieu de 30 ans auparavant en matière civile et 10 ans en matière commerciale.

En revanche, le délai de prescription contre les constructeurs et les sous-traitants demeure inchangé (10 ou 2 ans selon la nature des vices), les autres actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs et les sous-traitants se prescrivant par 10 ans à compter de la réception des travaux (responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs, dite « dommages intermédiaires »).

Toute clause d'un contrat ayant pour effet de faire échec à ces dispositions est réputée non écrite.

La loi prévoit désormais de manière plus précise les causes d'interruption et de suspension de la prescription.

Une nouveauté doit être signalée...

Une action en référé visant la désignation d'un expert judiciaire n'interrompt plus la prescription mais la suspend, la prescription recommençant à courir à compter du jour où la mesure a été exécutée (dépôt du rapport), pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois (avant la loi nouvelle, l'action en référé interrompait le délai de prescription qui recommencerait à courir à compter de l'ordonnance de référé désignant l'expert, sans prolongation de 6 mois supplémentaire).

Il convient enfin de préciser les règles d'entrée en vigueur de la loi nouvelle afin de déterminer si elle est applicable aux procès en cours, étant précisé que la loi nouvelle ne s'applique bien évidemment pas aux instances introduites avant son entrée en vigueur.

En ce qui concerne les prescriptions extinctives en cours et dont le délai est raccourci par l'effet de la loi nouvelle, celles-ci s'appliquent immédiatement sans que la durée totale de la prescription ne puisse excéder la durée prévue par la loi intérieure. Il faut donc distinguer les prescriptions auxquelles il reste moins de cinq ans à courir, qui se prescriront à la date prévue avant l'entrée en vigueur de la loi et les prescriptions auxquelles il reste plus de cinq ans à courir qui se prescriront à l'issue d'un nouveau délai de cinq ans ayant débuté dès l'entrée en vigueur de la loi.

La vigilance est donc de mise compte tenu du nombre de prescriptions qui seront acquises le 19 juin 2013.

Laure-Cécile Pacifici - Avocat, associée - Racine, Cabinet d'avocats - www.racine.eu



La réduction notable de prescription concerne les actions en responsabilité contractuelle de droit commun, généralisée à 5 ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer »