racine AVOCATS

La Lettre
Assurance Construction

N° 27 – Avril 2020

Délais d'action contre les constructeurs : une nouveauté et deux confirmations

Alors qu'elle vient à peine de réserver l'application des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil aux actions exercées contre les constructeurs par le maître de l'ouvrage (sur cette question, V. *Lettre assurance construction n°* 26), la Cour de cassation apporte une nouvelle pierre à l'édifice jurisprudentiel afin de clarifier le contentieux des délais, en choisissant de soumettre à la prescription quinquennale de droit commun les actions en réparation de désordres révélés en l'absence de réception des travaux. Par ailleurs et sans surprise, la Haute juridiction confirme l'effet relatif de l'interruption et de la suspension de prescription (*Cass. 3e civ., 19 mars 2019, n° 19-13459, PB*).

- **Délai pour agir en réparation de désordres antérieurs à la réception**

Avant la réforme de la prescription civile, aucun texte ne prévoyait de délai spécifique pour agir en responsabilité contractuelle de droit commun contre un constructeur en l'absence de réception des travaux. Cette circonstance aurait dû conduire la Cour de cassation à exiger du demandeur qu'il respecte la prescription trentenaire de droit commun, conformément aux dispositions de l'ancien article 2262 du Code civil. Pourtant, la troisième chambre civile, dans le cadre de sa politique d'uniformisation des délais d'actions en responsabilité contre les constructeurs, imposait, *praeter legem*, d'assigner le locateur d'ouvrage avant l'expiration d'un délai de dix ans courant depuis la manifestation du désordre antérieur à la réception ou son aggravation (*Cass. 3e civ., 24 mai 2006, n° 04-19716, PB*). A la suite de la réforme portée par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, l'article 1792-4-3 du Code civil a fixé à dix ans à compter de la réception, le délai pour agir en responsabilité contractuelle ou délictuelle contre les constructeurs et leurs sous-traitants en cas de dommages ne relevant pas des garanties légales des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil. Bien que dédié aux actions en responsabilité de droit commun, ce texte n'est d'évidence pas applicable aux actions en réparation des désordres apparus en cours de chantier, faute de la réception à laquelle il renvoie et dont le prononcé est au demeurant incertain à cette date. Dans ces conditions, il n'est guère surprenant que la Cour de cassation ait affirmé que l'article 1792-4-3 « *ne saurait* (…) *recevoir application lorsqu'aucune réception de l'ouvrage n'est intervenue* ». Mais alors, quid du délai applicable ? La Haute juridiction aurait pu, comme par le passé, élaborer une jurisprudence parallèle et conforter l'application d'un délai décennal pour préserver la règle non écrite de l'unité des délais. Mais elle préfère trancher la question au prisme de la distinction des domaines respectifs du droit spécial et du droit commun. Aussi conclut-elle qu'en l'absence de texte spécial applicable à la situation, celle-ci relevait de la prescription quinquennale de droit commun. Les articles 2224 du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce énonçant que le délai de cinq ans court à compter du jour de la connaissance du dommage ou du moment où le demandeur aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action, « *la cour d'appel a exactement retenu* (…) q*ue ce délai avait commencé à courir à compter du jour où*

(le maître de l'ouvrage) *avait connu les faits lui permettant d'exercer son action à l'encontre* (de la société de construction) », soit le jour où les propriétaires du terrain sur lequel les travaux de voirie et réseaux divers étaient réalisés, l'avaient assigné en référé.

- **Effet relatif de l'interruption**

Dans la même affaire, la Cour de cassation est également saisie d'une question relative aux modalités d'interruption de la prescription. A ce sujet, l'ancien article 2244 du Code civil disposait que la citation en justice, même en référé, n'avait effet interruptif qu'à la condition d'être adressée à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Sur le fondement de ce texte, la troisième chambre civile avait notamment jugé que « *les ordonnances de référé déclarant commune à d'autres constructeurs une mesure d'expertise précédemment ordonnée, n'ont pas d'effet interruptif à l'égard de ceux qui n'étaient parties qu'à l'ordonnance initiale* » (*Cass. 3e civ., 7 nov. 2012, n° 11-23229 et 11-24140, PB. – Cass. 3e civ., 12 févr. 2013, n° 11-28723, NPB*). Alors même que l'article 2241, alinéa 1er, du Code civil ne mentionne plus que l'interruption ne profite qu'à celui dont elle émane dans son rapport avec celui contre qui l'action est dirigée, la Haute juridiction persiste à considérer que l'effet interruptif d'une assignation en référé bénéficie uniquement à son auteur et intéresse les seuls défendeurs à l'action (*Cass. 3e civ., 29 oct. 2015, n° 14-24771, NPB : Lettre assurance construction n° 3. – Cass. 3e civ., 16 nov. 2017, n° 16-11052, NPB : Lettre assurance construction n° 15. – Cass. 3e civ., 15 mars 2018, n° 15-26057, NPB. – Cass. 3e civ., 21 mars 2019, n° 17-28021, PB, Lettre assurance construction n° 22. – Cass. 3e civ., 19 sept. 2019, n° 18-15833, NPB*).

En l'espèce, la troisième chambre civile confirme que « *seule une initiative du créancier d'une obligation peut interrompre la prescription et que lui seul peut revendiquer l'effet interruptif de son action et en tirer profit* ». En conséquence, c'est à tort que les juges du fond ont admis que l'assignation en référé du 25 mars 2010 délivrée par les propriétaires du terrain au maître de l'ouvrage a interrompu le délai de cinq ans dans lequel est enfermée l'action de ce dernier contre la société de construction qui a réalisé les travaux. Exercée le 14 décembre 2015, soit plus de cinq ans après la date à laquelle le maître de l'ouvrage a pris connaissance des faits lui permettant de demander réparation de ses préjudices, l'action en indemnisation contre la société de construction était irrecevable. Seule une assignation en référé ou au fond délivrée par le maître de l'ouvrage à la société de construction avant le 25 mars 2015 aurait pu interrompre la prescription au profit du premier.

- **Effet relatif de la suspension**

La dernière interrogation porte sur les modalités de suspension de la prescription de droit commun. Nul doute que l'article 2239 du Code civil, dont la Cour de Cassation a écarté l'application aux délais de forclusion (*Cass. 3e civ., 3 juin 2015, n° 14-15786, PB : Lettre assurance construction n° 2. – Cass. 3e civ., 10 nov. 2016, n° 15-24289, NPB. – Cass. 3e civ., 23 févr. 2017, n° 15-28065, NPB*), concerne le délai quinquennal des articles 2224 du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce, qui est un délai de prescription. L'article 2239 du Code civil, permettant notamment de suspendre la prescription pendant la durée des opérations d'expertise, ne mentionne pas plus que l'article 2241 à propos de l'interruption, que la suspension bénéficie exclusivement à celui qui a délivré l'assignation en référé. Pourtant, la troisième chambre civile a récemment jugé que « *la suspension de la prescription* (...)*, qui fait, le cas échéant, suite à l'interruption de cette prescription au profit de la partie ayant sollicité cette mesure en référé et tend à préserver les droits de la partie ayant sollicité celle-ci durant le délai de son exécution, ne joue qu'à son profit* » (*Cass. 3e civ., 31 janv. 2019, n° 18-10011, PB*). Ce principe de l'effet relatif de la suspension est confirmé, alors même que son application conduit à réduire singulièrement l'utilité pratique de l'article 2239 du Code civil. En particulier, si à la suite de désordres, le maître de l'ouvrage qui assigne en référé expertise le constructeur chargé de la réalisation des travaux bénéficie tout à la fois de l'interruption et de la suspension de prescription résultant de son action, le second ne peut efficacement invoquer la suspension du délai de cinq ans auquel est soumise sa demande reconventionnelle en paiement de factures (*Cass. 3e civ., 31 janv. 2019, préc.*).

En l'espèce, le maître de l'ouvrage qui ne peut bénéficier de l'interruption du délai quinquennal faute d'avoir assigné en référé la société de construction, ne saurait pas davantage, pour la même raison et contrairement à ce qu'ont affirmé les juges du fond, se prévaloir d'une quelconque suspension de la prescription jusqu'au dépôt du rapport d'expertise.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

—

Responsabilité décennale – Notion d'élément d'équipement : Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n° 19-10249, PB

Quand bien même ils ne sont pas assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, les travaux d'adjonction d'un élément d'équipement à un immeuble existant relèvent de la garantie décennale, pourvu qu'ils rendent l'immeuble, dans son ensemble, impropre à sa destination (*Cass. 3e civ., 15 juin 2017, n° 16-19640, PB*. Sur cette question, V. *Lettre assurance construction n° 13, 14, 18, 21*). Depuis l'avènement de ce principe, la définition de l'élément d'équipement revêt une importance toute particulière. En l'absence d'indication donnée par le législateur,

la Cour de cassation aurait pu retenir la distinction usuelle entre les éléments d'équipement correspondant à des produits finis installés sans transformation (pompe à chaleur, climatisation…) et les éléments constitutifs, envisagée comme des matières premières transformées sur les chantiers (acier, ciment...). Mais elle privilégie une conception plus élaborée, qui fait dépendre la qualification d'élément d'équipement du rôle joué par ce dernier. Par le passé, la troisième chambre civile avait considéré que des peintures ne constituaient pas un élément d'équipement dès lors que leur rôle était exclusivement esthétique (*Cass. 3e civ., 27 avr. 2000, n° 98-15970,*). Le présent arrêt concerne un enduit de façade, qui n'est un ouvrage que dans la mesure où il a une fonction d'étanchéité (*Cass. 3e civ., 4 avr. 2013, n° 11-25198, PB*). En l'espèce, l'enduit de façade assurait une simple fonction d'imperméabilisation, si bien que la qualification d'ouvrage a été écartée. Restait à déterminer si l'enduit entrait dans la catégorie des éléments d'équipement. La cour d'appel l'avait admis et ainsi permis au maître de l'ouvrage d'accéder à la garantie décennale en raison de l'impropriété à destination de l'immeuble dans son ensemble. Sa décision est censurée au motif que l'enduit de façade « *ne constitue pas un élément d'équipement* (...) *dès lors qu'il n'est pas destiné à fonctionner* ». Il faut comprendre que la qualification d'élément d'équipement est désormais subordonnée à l'aptitude à fonctionner, aussi bien sur le terrain de la garantie de bon fonctionnement (*Cass. 3e civ., 7 juin 2018, n° 16-15803, NPB*) que sur le terrain de la garantie décennale.

Responsabilité décennale – Copropriété – Habilitation du syndic à agir : Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 19-10887, PB

Des dispositions de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, il résulte que « *le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale* » (*al. 1*). En revanche, aucune autorisation de l'assemblée générale ne s'impose « *pour défendre aux actions intentées contre le syndicat* » (*al. 2*). Il a ainsi été jugé, dans des circonstances où le syndicat des copropriétaires était défendeur à l'instance, que le syndic pouvait former un appel en garantie contre un coresponsable sans avoir à justifier d'une habilitation de l'assemblée générale (*Cass. 3e civ., 30 nov. 2004, n° 00-20453, PB*). Le présent arrêt confirme cette solution dans des circonstances où, alors que le syndicat avait été assigné en réparation par un copropriétaire à la suite de désordres affectant son bien, le syndic avait formé une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété. Il est à noter qu'un décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 a encore atténué la portée de l'exigence relative à l'habilitation du syndic, en ajoutant à l'article 55 que « *seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice* ». Il en résulte que les constructeurs et leurs assureurs de responsabilité ne pourront plus se prévaloir de l'irrecevabilité de l'action du syndic, lorsque ce dernier sera dans l'incapacité de produire une décision de l'assemblée générale lui permettant d'exercer l'action dirigée contre eux. Ils seront vraisemblablement logés à la même enseigne en cas d'inadéquation du contenu de la délibération de l'assemblée générale à l'assignation au fond, s'agissant des désordres objets du litige.

Assurance dommages-ouvrage – Désordre avant réception – Déclaration de sinistre – Point de départ du délai biennal : Cass. 3e civ., 13 févr. 2019, n° 19-12281, PB

En principe, l'assurance dommages-ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception de l'ouvrage (*C. ass., art. L. 242-1, al. 8*). Toutefois, pourvu que le désordre soit techniquement de nature décennale, l'article L. 242-1, alinéa 9, du Code des assurances impose de garantir le paiement des réparations nécessaires lorsque, « *avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations* ». À l'hypothèse de résiliation du contrat de louage d'ouvrage, sont assimilés celles d'une cessation d'activité (*Cass. 1re civ., 23 juin 1998, n° 95-19340*) ou de placement du constructeur en liquidation judiciaire (*Cass. 1re civ., 3 mars 1998, n° 95-10293*). Dans ces deux derniers cas de figure, quel est le point de départ du délai de deux ans au terme duquel l'assuré doit avoir formé sa demande d'indemnisation ? La cour d'appel avait choisi de transposer la solution adoptée concernant les désordres apparus après réception des travaux. En pareilles circonstances, l'assuré dispose, pour déclarer le sinistre, d'un délai de deux ans à compter de la connaissance des désordres survenus dans les dix ans qui ont suivi la réception des travaux *(Cass. 3e civ., 19 mai 2016, n° 15-16688)*. Les assurés qui avaient régularisé leur déclaration de sinistre plus de deux ans après la connaissance des désordres sans avoir mis en demeure le constructeur d'exécuter ses obligations ni résilier le contrat de construction de maison individuelle étaient en conséquence prescrits en leur action, tout comme l'était le garant de livraison subrogé dans leurs droits. Au double visa des articles L. 114-1 et L. 242-1 du Code des assurances, la troisième chambre civile reproche à la juridiction du fond d'avoir « *fixé le point de départ du délai de deux ans à une date antérieure à celle de l'événement donnant naissance à l'action* ». Avant réception, le délai biennal ne court pas à compter de la connaissance du sinistre mais court, soit à compter de la mise en demeure adressée au constructeur qui n'exécute pas ses obligations, soit, en l'absence de mise en demeure, à compter de la date de la cessation d'activité ou de placement du constructeur en liquidation judiciaire. Dès lors, si une mise en demeure a précédé la cessation d'activité du constructeur ou son placement en liquidation judiciaire, le point de départ du délai de deux ans doit être fixé au jour de la mise en demeure.

AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD