

## Délais pour agir contre les constructeurs : bref guide pratique



Ces dernières années, la question des délais pour agir contre les constructeurs a donné lieu à un contentieux abondant. Pour sujettes à discussion qu'elles soient, les solutions adoptées par la Cour de cassation en application des textes issus de la loi du 17 juin 2008 qui a réformé la prescription civile doivent être prises en compte dans le cadre de la gestion des dossiers. Celle-ci impose de procéder à l'identification du délai applicable (I), avant de fixer son point de départ (II) et de le qualifier (III). En effet, la nature des délais n'est pas sans incidence sur le régime de leur interruption (IV) et de leur suspension (V).

### **I. Identification du délai applicable**

**En cas d'action exercée par le maître de l'ouvrage**, les délais spécifiques à la responsabilité des constructeurs sont mis en œuvre lorsque les conditions de l'une ou l'autre des garanties légales sont réunies. Un délai d'un an s'applique sur le terrain de la garantie de parfait achèvement (*C. civ., art. 1792-6, al. 2*), de deux ans sur celui de la garantie de bon fonctionnement (*C. civ., art. 1792-3*) et de dix ans sur celui de la garantie décennale (*C. civ., art. 1792-4-1*).

Lorsque les circonstances conduisent le maître de l'ouvrage à solliciter réparation d'un désordre au titre de la responsabilité de droit commun, le délai de dix ans de l'article 1792-4-3 du Code civil trouve en principe à s'appliquer, à moins que la prescription quinquennale de droit commun (*C. civ., art. 2224 ou C. com., art. L. 110-4*) ne s'impose en raison de l'antériorité du désordre à la réception (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2020, n° 19-13459, PB : Lettre assurance construction n° 27*) ou parce que l'action trouve son origine dans une faute dolosive du constructeur (en dernier lieu, *V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juill. 2021, n° 19-23879, NPB*). A ce jour, la 3<sup>e</sup> chambre civile n'a pas apporté de réponse à l'interrogation portant sur le délai applicable à l'action en responsabilité dirigée contre un constructeur en réparation de dommages non constitutifs de désordres (ex : absence d'information maître d'ouvrage relative à la nécessité de procéder à la dépollution de l'immeuble). En l'absence de désordre de construction, l'application du délai décennal de l'article 1792-4-3 du Code civil paraît toutefois peu vraisemblable, si bien que la prescription quinquennale devrait l'emporter.

**En cas d'action exercée par un tiers** (ex : locataire ou voisin) ou de recours entre constructeurs, la Cour de cassation écarte l'application de l'article 1792-4-3 du Code civil qu'elle juge réservée aux seules « actions en responsabilité dirigées par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs ou leurs sous-traitants » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 18-25915, PB. Dans le même sens, V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 18-21895, PB. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 16-24352, PB : Lettre assurance construction n° 26. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avr. 2021, n° 20-14639, NPB : Lettre assurance construction n° 33). Les actions des tiers et les recours entre constructeurs sont ainsi soumis à la prescription quinquennale des articles 2224 du Code civil ou L. 110-4 du Code de commerce. Seul le délai de recours du maître de l'ouvrage devenu vendeur fait exception à ce principe. Bien que réputé lui-même constructeur aux termes de l'article 1792-1, 2°, l'action récursoire qu'il peut être amené à intenter contre le constructeur avec lequel il avait contracté relève du régime de la garantie légale en dépit de sa transmission de plein droit à l'acquéreur de l'ouvrage et en l'absence de toute subrogation : « si l'action en garantie décennale se transmet en principe avec la propriété de l'immeuble aux acquéreurs, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer quand elle présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est le cas lorsqu'il a été condamné à réparer les vices de cet immeuble » en qualité de vendeur après achèvement (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 nov. 2020, n° 19-22376, PB : Lettre assurance construction n° 31).

## **II. Détermination du point de départ du délai**

**Le point de départ du délai de l'action dirigée contre les constructeurs** est fixé, soit à la date de la réception des travaux pour les actions fondées sur l'une des garanties légales (C. civ., art. 1792-6, al. 2, 1792-3, 1792-4-1, 1792-4-3), soit à la date à laquelle le demandeur « a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » en cas d'application du droit commun (C. civ., art. 2224). D'évidence, dans ce dernier cas, le point de départ de la prescription quinquennale varie selon les circonstances. Par exemple, il a été jugé que le délai de cinq ans dans lequel se trouvait enfermée l'action de voisins d'un chantier contre les constructeurs avait commencé à courir à l'issue de travaux de consolidation entrepris afin de mettre un terme aux troubles subis (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 16-24352, PB : Lettre assurance construction n° 26). Dans le même ordre d'idée, il semble possible de fixer le point de départ du délai quinquennal à la date de la manifestation du préjudice consécutif au retard de chantier justifiant l'action en responsabilité dirigée contre un constructeur défaillant.

**La question du point de départ du délai des recours entre constructeurs** fait l'objet de solutions contradictoires. La Cour de cassation a privilégié la date de « l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 18-25915, PB Lettre assurance construction n° 26). Cette orientation a été confirmée au motif que « l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage à un constructeur met en cause la responsabilité de celui-ci » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2020, n° 19-13131, NPB). De même, certaines juridictions du fond indiquent que la demande de nomination d'un expert « permet au constructeur amené à participer aux opérations d'expertise de savoir que sa responsabilité est potentiellement recherchée et qu'il est de son intérêt d'organiser ses recours en garantie » (TJ Paris, 6<sup>e</sup> ch., 16 oct. 2020, n° 16/13302). Mais d'autres résistent et choisissent de faire courir le délai de l'article 2224 du Code civil depuis le jour de l'assignation au fond (TJ Bordeaux, 7<sup>e</sup> ch., 4 juin 2021, n° 20/03218). Tel est également la position des juridictions administratives selon lesquelles « une demande en référé-expertise introduite par le maître d'ouvrage sur le fondement de l'article R. 532-1 du Code de justice administrative ne peut être regardée comme constituant, à elle seule, une recherche de responsabilité des constructeurs par le maître d'ouvrage » (CAA Douai, 3<sup>e</sup> ch., 13 juin 2019, n° 16DA00920, 16DA01065, 16DA01085). Malgré la résistance de certaines juridictions du fond, la prudence commande de calculer le délai quinquennal en partant de la date de l'assignation en référé délivrée à l'auteur du recours, d'essayer de suspendre ce délai par le biais d'un mode alternatif de règlement du litige (focus à venir), ou d'assigner afin de prévenir le risque de prescription quinquennale.

## **III. Qualification du délai**

En l'absence de définition légale de genre ou d'énumération des critères qui permettraient sans incertitude de faire entrer un délai dans la catégorie des délais de forclusion ou dans celle des délais de prescription, la tâche de la Cour de cassation est particulièrement délicate lorsqu'elle est saisie de la question de la nature d'un délai que le législateur n'a pas lui-même qualifié. Nul doute que le délai quinquennal de l'article 2224 du Code civil ou de l'article L. 110-4 du Code de commerce est de prescription. En revanche, la 3<sup>e</sup> chambre civile considère que les délais des garanties légales des constructeurs sont des délais d'épreuve et de forclusion (en dernier lieu, à propos du délai de la garantie décennale, V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 nov. 2020, n° 19-22376, PB : Lettre assurance construction n° 31). Récemment, la même chambre a clairement confirmé sa volonté d'harmoniser les régimes de la responsabilité de droit commun des constructeurs et de la garantie décennale, en faisant entrer le délai décennal de l'article 1792-4-3 du Code civil dans la catégorie des délais de forclusion alors même que la lettre du texte suggère qu'il s'agit d'un délai de prescription (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 2021, n° 20-16837, PB).

L'enjeu de la qualification du délai est de taille à la lecture des dispositions de l'article 2220 du Code civil selon lesquelles « les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par le présent titre », relatif à la prescription extinctive et aux modalités de son interruption et de sa suspension.

#### **IV. Interruption du délai**

La qualification du délai est fondamentale quand la question est posée de savoir si la reconnaissance de sa responsabilité par le constructeur est interruptive du délai de l'action susceptible d'être exercée à son encontre. En effet, la combinaison des articles 2220 et 2240 du Code civil réserve l'interruption procédant d'une reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait, au seul délai de prescription. Il n'y a donc rien de surprenant à ce que la Cour de cassation retienne que la reconnaissance de responsabilité du constructeur n'est pas interruptive du délai décennal de forclusion défini à l'article 1792-4-3 du Code civil (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 2021, n° 20-16837, PB*). A l'avenir, cette solution devrait être transposée à tous les délais des garanties légales du constructeur qui sont des délais d'épreuve et de forclusion (sur ce point, V. *supra III*).

En revanche, par disposition explicite tenant en échec le principe posé par l'art. 2220, « *la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion* » (*C. civ., art. 2241, al. 1*). L'assignation en référé-expertise interrompt donc tout à la fois les délais des garanties légales, le délai de l'article 1792-4-3 du Code civil et le délai quinquennal de droit commun auquel sont soumis certaines actions et recours (sur cette question, V. *supra, I*). L'effet interruptif de l'assignation ne vaut toutefois que pour les désordres qui s'y trouvent expressément désignés (en dernier lieu, V. *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 avr. 2021, n° 19-18093, PB : Lettre assurance construction n° 34*) et que si elle est adressée à celui qu'on veut empêcher de prescrire (en dernier lieu, V. notamment *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2020, n° 19-13459, PB : Lettre assurance construction n° 27*).

#### **V. Suspension du délai**

La qualification du délai est encore fondamentale quand la question est posée de savoir si l'ordonnance désignant l'expert à l'issue d'une assignation en référé est suspensive du délai pour agir contre un constructeur. Là encore, la combinaison des articles 2220 et 2239 du Code civil cantonne l'effet suspensif d'une mesure d'instruction présentée avant tout procès au seul délai de prescription. Rien d'étonnant dès lors à ce que la Haute juridiction ait considéré que le référé-expertise ne pouvait suspendre les délais des garanties légales du constructeur jusqu'au dépôt du rapport de l'expert (V. par exemple, à propos du délai d'un an de la garantie de parfait achèvement, V. *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 févr. 2017, n° 15-28065, NPB*). Il ne pourrait pas davantage suspendre le délai de l'article 1792-4-3 du Code civil, désormais qualifié de délai de forclusion (sur ce point, V. *supra III*).

En revanche, la suspension est, tout comme l'interruption, envisageable lorsque l'action ou le recours dirigés contre le constructeur est soumis à la prescription quinquennale. Elle ne bénéficiera toutefois qu'à celui qui aura délivré l'assignation en référé (en dernier lieu, V. *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2020, n° 19-13459, PB : Lettre assurance construction n° 27*). Orientation jurisprudentielle regrettable s'il en est, car elle tend à réduire significativement l'utilité pratique de l'article 2239 du Code civil. Dans ce contexte, les plaideurs pourraient bien s'engouffrer dans une brèche opportunément ouverte par le Conseil d'Etat, qui fait exception au principe de l'effet relatif de la suspension lorsque les parties « *ont expressément demandé à être associées à la demande d'expertise et pour un objet identique* » (*CE, 20 nov. 2020, n° 432678*) ou choisir la voie d'une gestion amiable des recours.

## ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

---

### **Portée d'un document technique unifié (DTU) – Sanction – Limites : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 2021, n° 20-15349 et 20-17033, PB**

Un entrepreneur et son sous-traitant doivent-ils être condamnés à indemniser le propriétaire d'un ouvrage à hauteur du coût de la mise en conformité des toitures avec les prescriptions d'un DTU auquel le marché ne fait pas référence, sachant que la non-conformité invoquée n'a donné lieu à aucun désordre ? Traditionnellement, le non-respect des spécifications contractuelles suffit à justifier la responsabilité du constructeur sur le fondement de l'article 1147, devenu 1231-1, du Code civil, sans que le propriétaire de l'ouvrage ait besoin d'établir l'existence d'une faute du constructeur ou d'un préjudice résultant du défaut de conformité (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 nov. 1997, n° 95-21311, PB*. – *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 juin 2000, n° 98-21129, PB*. – *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 déc. 2012, n° 11-24499*). Mais encore faut-il que la non-conformité soit établie. En l'espèce, la cour d'appel avait considéré que tel était le cas, dans la mesure où « *l'ensemble des DTU font partie de la catégorie plus large des règles de l'art, ensemble des règles et techniques professionnelles validées par l'expérience et admises par les professionnels, opposables à ceux-ci* ». La responsabilité des acteurs du chantier pouvait « *donc être retenue puisque la charpente de l'entrepôt livré s'est révélée non-conforme à un DTU* ». Cette analyse ne convainc pas la Cour de cassation, selon laquelle il résulte de la combinaison des anciens articles 1134, alinéa 1<sup>er</sup>, 1147 et 1382 du Code civil qu'en « *l'absence de désordre, le non-respect des normes qui ne sont rendues obligatoires ni par la loi ni par le contrat ne peut donner lieu à une mise en conformité à la charge du constructeur* ».

#### AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD