



PRESCRIPTION DES ACTIONS CONTRE LES CONSTRUCTEURS

A PROPOS DE L'INTERPRÉTATION DE L'ARTICLE 1792-4-3 DU CODE CIVIL

Alors que les délais d'action à l'encontre des constructeurs avaient vocation à être uniformisés, il semble que ni le point de départ de certaines de ces actions (date de réception, connaissance des faits), ni même le délai pour agir à leur encontre (cinq ans ou dix ans) ne soient aujourd'hui clairement définis. L'analyse des décisions rendues par les juridictions administratives et judiciaires en témoigne.

Etat des lieux législatif

L'article 2270-1 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile et désormais abrogé disposait : *“Les actions en responsabilité civile extra-contractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation”*.

La jurisprudence en déduisait, notamment, que les actions délictuelles des constructeurs entre eux se prescrivaient dans un délai de dix ans à compter du jour de la manifestation du dommage.

L'article 2224 du Code civil énonce dorénavant que : *“Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer”*.

L'article 1792-4-3 du Code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, prévoit cependant que : *“En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.”*

Les praticiens vont nécessairement devoir s'interroger sur la combinaison et la compatibilité des articles 2224 et 1792-4-3 du Code civil.

Selon le premier, l'action délictuelle se prescrirait par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.



Selon le second, l'action du même titulaire de l'action se prescrirait par dix ans à compter de la réception des travaux.

La jurisprudence aura nécessairement à définir les "titulaires" de l'action, et le type d'action, délictuelle ou contractuelle, que régit l'article 1792-4-3 du Code civil.

Interprétation(s) jurisprudentielle(s)

L'analyse des décisions récentes rendues au visa des articles 1792-4-3 et 2224 du Code civil laisse présager d'un raisonnement différent de la part des juridictions administratives et judiciaires, lorsqu'elles ont à connaître de l'article 1792-4-3 :

■ **La jurisprudence administrative** semble considérer que l'article 1792-4-3 du Code civil ne régit que les actions contractuelles du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs (par essence extrêmement rares en pratique compte tenu de la jurisprudence des juridictions administratives sur les dommages intermédiaires).

La Cour administrative d'appel de Douai a ainsi retenu qu'une communauté d'agglomération ne pouvait invoquer les dispositions de l'article 1792-4-3 "*instaurant une garantie décennale due par les constructeurs au maître de l'ouvrage*" pour solliciter la condamnation des constructeurs, faute pour elle de pouvoir se "*prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage affecté par les désordres*" (CAA Douai 17 septembre 2013).

Selon cette même Cour, dans une décision antérieure, les dispositions de l'article 1792-4-3 ne peuvent régir l'action d'un constructeur à l'encontre d'un autre puisque : "*l'appel en garantie exercé contre un constructeur par un autre sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle est régi, depuis*

l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, par l'article 2224 du Code civil, et non par l'article 1792-4-3 qui ne concerne que les actions exercées par le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur" (CAA Douai 10 avril 2012).

Dans un cas d'espèce plus rare, la Cour administrative d'appel de Marseille a également considéré que le recours délictuel du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un constructeur devrait être régi par l'article 2224 du Code civil, et non par l'article 1792-4-3. Selon la Cour : "*l'action quasi délictuelle du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un constructeur est une action personnelle désormais régie par l'article 2224 du Code civil et non l'article 1792-4-3, qui se prescrit en conséquence par cinq ans*" (CAA Marseille 13 juin 2013).

Le raisonnement de la Cour de Douai qui retient dans son arrêt de 2012 que l'article 1792-4-3 ne concerne que les actions du maître de l'ouvrage procède sans doute du fait que l'article 1792-4-3 s'inscrit sous l'article 1792 qui couvre la responsabilité des constructeurs à l'égard du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur.

En revanche, et s'agissant de l'action exercée par le maître de l'ouvrage on peut légitimement s'interroger sur le raisonnement adopté par la Cour administrative d'appel de Marseille dans la mesure où l'applicabilité de l'article 2224 au délai décennal n'est pas démontrée. Il pourrait en effet être soutenu que la garantie décennale des constructeurs est un délai de forclusion plutôt qu'un délai de prescription et, partant, que les dispositions de l'article 2224 ne lui sont pas applicables puisque l'article 2220 du Code civil indique que "*les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par le présent titre*".

Surtout, le nouvel article 2224 est inséré dans une section intitulée "*du délai de droit commun et de son point de départ*". Il s'agit d'une règle de droit commun générale qui devrait céder le pas devant la règle spéciale. Comme le relève la doctrine : "*Le nouvel article 2224 instaure un délai de prescription de droit commun en matière de construction, cet article demeure subsidiaire du fait de l'application du principe selon lequel le spécial l'emporte sur le général*" (Marlène Burgard - Petites affiches 10 avril 2009).

Quoi qu'il en soit et en l'état des décisions actuelles, il semble que les magistrats administratifs considèrent que seule l'action contractuelle du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs doit être engagée dans les 10 ans suivant la réception de l'ouvrage. Les autres actions délictuelles à l'encontre des constructeurs seraient régies par l'article 2224 du Code civil et devraient donc être engagées dans les 5 ans à compter du jour où leur titulaire a connu (ou aurait dû connaître) les faits qui les motivent.

■ **La jurisprudence judiciaire** retient également que l'action contractuelle de droit commun du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un constructeur est régie par l'article 1792-4-3 du Code civil (CA Paris 17 avril 2013, CA Rouen 11 décembre 2013, CA Amiens 22 janvier 2014).

En revanche, et à la différence des juridictions administratives, certains juges du fond de l'ordre judiciaire ont tiré toutes les conséquences de la rédaction générale de l'article 1792-4-3 qui vise sans distinction les actions contractuelles et délictuelles. Ils en déduisent que l'article 1792-4-3 du Code civil s'applique à toutes les actions, qu'elles soient de nature délictuelle



ou contractuelle (CA Montpellier 4 juillet 2013, CA Rennes 20 mars 2014).

L'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier de juillet 2013 précité prend d'ailleurs, toutes proportions gardées, l'exact contre-pied de celui de la Cour administrative d'appel de Marseille de juin 2013 en ce qu'il retient que la règle particulière de l'article 1792-4-3 du Code civil qui déroge à l'article 2224 doit être appliquée à l'action délictuelle d'un maître de l'ouvrage à l'encontre d'un constructeur. La Cour qualifie d'ailleurs explicitement ce délai de dix ans de délai de forclusion.

Cette interprétation "judiciaire" de l'article 1792-4-3 du Code civil avait d'ailleurs été anticipée par une partie de la doctrine (J-P Tricoire, Lamy droit immobilier n° 203, mai 2012; P. Malinvaud RDI 2008, p.368, RDI, 2012, p. 2229; P. Jourdain RTD, Civ. 2012, 327) qui soulignait que les dispositions de l'article 1792-4-3 visaient sans distinction les actions en responsabilité contractuelles et délictuelles et qu'il avait vocation à s'appliquer aux actions récursoires qu'elles soient contractuelles ou délictuelles.

En résumé, les juridictions judiciaires semblent considérer que les recours à l'encontre des constructeurs, qu'ils soient délictuels ou contractuels, doivent nécessairement être engagés dans les 10 ans suivant la réception de l'ouvrage alors que, dans le même temps, les juridictions administratives retiennent que les actions en responsabilité des constructeurs entre eux se prescrivent dans les 5 ans à compter du jour où leur titulaire a connu (ou aurait du connaître) les faits qui les motivent. Ces récentes décisions des magistrats administratifs et judiciaires pourraient être l'amorce d'une nouvelle source d'hétérogénéité du contentieux de la construction alors même que le législateur avait, entre autres objectifs, d'uniformiser les délais d'action à l'encontre des constructeurs.

Pour plus d'information sur le sujet, vous pouvez contacter l'auteur de ce Briefing :

Pierre-Olivier Leblanc

Associé, Paris

T : +33 1 44 94 40 50

E : pierre-olivier.leblanc@hfw.com

Lawyers for international commerce

hfw.com

© 2014 Holman Fenwick Willan France LLP. Tous droits réservés.

Nous veillons à envoyer les informations les plus précises possibles, néanmoins, elles ne constituent aucunement un avis juridique.

Holman Fenwick Willan LLP est responsable du traitement de vos données personnelles. Pour les mettre à jour ou modifier les listes de diffusion auxquelles vous êtes inscrit, veuillez contacter Craig Martin au +44 (0)20 7264 8109 ou craig.martin@hfw.com.

São Paulo Londres Paris Bruxelles Genève Le Pirée Dubai Shanghai Hong Kong Singapour Melbourne Sydney Perth