

Délais applicables aux recours entre constructeurs : la Cour de cassation a tranché

Un débat a longtemps subsisté sur le point de savoir si les recours entre constructeurs devaient obéir à la prescription quinquennale de droit commun (articles 2224 du Code civil et L.110-4 du Code de commerce) ou au délai décennal courant à compter de la réception (articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil). La Cour de cassation vient de trancher cette question dans un arrêt du 16 janvier 2020 aux conséquences importantes (Cass. 3^{ème} civ., 16 janvier 2020, n° 18-25.915).



James Alexandre Dupichot,
avocat



Sylvain Dubois,
avocat

SUR LES AUTEURS

Maître James Alexandre Dupichot est un acteur incontournable du droit immobilier et spécifiquement du contentieux de la construction.

Maître Sylvain Dubois intervient tant en conseil qu'en contentieux dans tous les domaines du droit immobilier et de la construction.

Toute opération de construction d'une certaine envergure implique une multitude d'intervenants.

En cas de désordre affectant l'ouvrage après réception, le maître d'ouvrage peut agir en justice à l'encontre des constructeurs pour tenter d'obtenir réparation, notamment sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil.

Le constructeur dont la responsabilité est recherchée peut alors former contre les potentiels coauteurs des désordres (constructeurs et/ou sous-traitants) des actions récursoires (appels en garantie) visant à les voir condamnés dans l'hypothèse où il serait lui-même condamné¹.

En outre, le constructeur condamné peut, après avoir désintéressé le créancier, agir contre les coobligés condamnés *in solidum* sur le fondement de l'action subrogatoire².

Des incertitudes nées de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile

Si la jurisprudence judiciaire concernant la nature et le fondement des recours entre constructeurs est relativement fixée,

la question du point de départ et de la durée des délais applicable aux recours entre constructeurs a fait l'objet d'incertitudes nées notamment de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Avant cette réforme, les actions récursoires étaient par principe soumises à la prescription de droit commun (trente ans en matière contractuelle, dix ans en matière extra-contractuelle et commerciale). Depuis la réforme du 17 juin 2008, le délai de prescription de droit commun a été réduit à cinq ans en application des articles 2224 du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce.

Par ailleurs, motivé par un objectif d'uniformisation des délais en matière de responsabilité des constructeurs, le législateur a, semble-t-il, souhaité aligner l'ensemble des délais d'action sur ceux applicables aux garanties légales.

Il résulte ainsi désormais des dispositions de l'article 1792-4-2 du Code civil que les actions en responsabilité à l'encontre des sous-traitants pour des dommages de nature décennale se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

Par ailleurs, l'article 1792-4-3 du Code civil prévoit désormais que toutes les autres

actions en responsabilité (hors garantie de bon fonctionnement de deux ans) dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitants pour des dommages après réception se prescrivent par dix ans à compter de la réception.

S'il ne fait pas de doute que les dispositions précitées s'appliquent en cas d'action exercée par le maître d'ouvrage, un débat s'est ouvert sur le point de savoir si les recours entre constructeurs devaient obéir à la prescription quinquennale de droit commun (articles 2224 du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce) ou au délai décennal courant à compter de la réception (articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil).

Des incertitudes renforcées par une jurisprudence fluctuante des Cours d'appel

La jurisprudence des Cours d'appel a fait l'objet d'une particulière inconstance sur cette question.

Plusieurs Cours d'appel ont ainsi considéré que le délai décennal courant à compter de la réception des travaux de l'article 1792-4-3 du Code civil devait s'appliquer à toutes les actions récursoires délictuelles ou contractuelles entre constructeurs³.

LES POINTS CLÉS

- Le recours d'un constructeur à l'encontre d'un autre constructeur est de nature contractuelle lorsqu'ils sont contractuellement liés entre eux et de nature quasi délictuelle s'ils ne le sont pas.
- Un débat a longtemps subsisté concernant le point de départ et le délai applicables aux recours en garantie entre constructeurs.
- La Cour de cassation vient de trancher ce débat en jugeant que le recours en garantie du constructeur est soumis à la prescription quinquennale de droit commun à compter du jour où il a connu les faits lui permettant de l'exercer.



A contrario, d'autres Cours d'appel ont considéré que les dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil sont propres aux actions engagées par le maître d'ouvrage et ne s'appliquent pas aux recours entre constructeurs¹.

Par conséquent, selon ces dernières Cours d'appel, les recours entre constructeurs devaient être régies par le délai quinquennal des articles 2224 du Code civil et L. 110-4 du Code de commerce.

La Cour de cassation précise que les recours entre coobligés sont soumis à la prescription quinquennale de droit commun

Une clarification attendue et bienvenue de la Cour de cassation

La Cour de cassation a finalement tranché le débat dans un arrêt important,

et attendu, en date du 16 janvier 2020 aux termes duquel elle retient que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève des dispositions de l'article 2224 du Code civil. Ce recours se prescrit donc par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (Cass. 3^{ème} civ., 16 janvier 2020,

n° 18-25.915).

Cette clarification de la Cour de cassation, attendue, est la bienvenue.

La solution retenue a l'intérêt de préserver la possibilité pour un constructeur

dont la responsabilité est recherchée de former ses recours en garantie pendant cinq ans à l'encontre des potentiels coauteurs des désordres (constructeurs et/ou sous-traitants), ce quand bien même le délai décennal serait expiré.

En revanche, cette solution a pour conséquence moins favorable d'exposer les constructeurs et leurs sous-traitants à des recours tardifs susceptibles d'intervenir après l'expiration du délai de dix ans suivant la réception.

Signalons que la Haute Cour rappelle à cette occasion que selon sa jurisprudence, l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal met en cause la responsabilité de ce dernier et constitue le point de départ du délai de son action récursoire à l'encontre des sous-traitants (Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 2016, n° 15-11.355).

Or, cette position est pour le moins critiquable puisque c'est à la date de la réception de l'assignation au fond et non de l'assignation en référé-expertise que se manifeste véritablement le risque de condamnation encourue par le constructeur.



© Yutana Contributor Studio

¹ Cass. 3^{ème} civ. 29 mars 2000, n° 98-19.505

² Cass. 1^{ère} civ. 23 octobre 1984, n° 83-11.982

³ CA Montpellier, 21 juin 2018, n° 17/05606; CA Paris, 16 nov. 2012, n° 11/02657 et 8 oct. 2014, n° 13/02781; CA Rennes, 20 oct. 2016, n° 15/00040 et 9 févr. 2017, n° 16/08719; CA Bordeaux, 27 mai 2016, n° 14/03032

⁴ CA Paris, 10 oct. 2018, n° 15/24033; CA Pau 25 mai 2016, n° 14/02594; CA Nîmes 20 oct. 2016, n° 16/00064; CA Versailles, 04, 20 mars 2017, n° 14/04773; CA Bastia, 16 janv. 2019, n° 16/00381; CA Bourges, 27 juin 2019, n° 18/00539.