

# Précisions sur la prescription des actions ouvertes aux constructeurs et tiers contre les constructeurs et leurs sous-traitants

Par trois arrêts du 16 janvier 2020, la Cour de cassation précise le domaine d'application des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil en jugeant que ces articles sont réservés au maître de l'ouvrage à l'exclusion des constructeurs et de leurs sous-traitants ainsi que des tiers à l'opération de construction. Les recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant ainsi que les actions des tiers à l'opération de construction sont donc soumis à la prescription de droit commun fondée sur l'article 2224 du Code civil.

Par trois arrêts du 16 janvier 2020, la Cour de cassation statue sur le point de départ et la durée des délais applicables aux recours entre constructeurs et aux recours que les tiers à l'opération de construction sont susceptibles d'introduire contre les constructeurs et leurs sous-traitants en raison des préjudices résultant des opérations de construction. La Cour de cassation met par là même fin à l'incertitude qui régnait sur le domaine d'application des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil en jugeant que ces articles sont réservés au maître de l'ouvrage, à l'exclusion des constructeurs et de leurs sous-traitants ainsi que des tiers à l'opération de construction.

Le problème de droit se posait en ces termes. Antérieurement à l'adoption de l'article 1792-4-2 du Code civil, les actions à l'encontre des sous-traitants en matière de préjudices survenus à l'occasion d'opérations de construction se voyaient appliquer les dispositions de droit commun. Les sous-traitants pouvaient donc voir leur responsabilité engagée au-delà des forclusions biennale et décennale prévues par les articles 1792 à 1792-3 du Code civil. Il en résultait une disparité de régime de responsabilité entre les constructeurs et leurs sous-traitants.

L'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts a donc créé l'article 1792-4-2 du Code civil en vue d'opérer une uniformisation des délais de recours applicables au contentieux de la réparation des dommages procédant de la construction puisqu'il dispose que « les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 se pres-

## Auteur

**Laurent Bonnard**  
Avocat à la Cour  
Cabinet Seban et Associés

## Références

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, Sociétés Sobrestock et UAT, n° 18-21.895  
Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, M. X., n° 18-25.915  
Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, Consorts X. et Y., n° 16-24.352

## Mots clés

Domaine d'application des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil • Responsabilité des constructeurs • Prescription des actions  
• Nature de la responsabilité en trouble du voisinage

crivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3, par deux ans à compter de cette même réception ». Cependant, la généralité de ces dispositions ne permettait pas d'identifier leur domaine d'application et notamment le titulaire de l'action prévue par cet article.

Une incertitude similaire affectait le domaine d'application de l'article 1792-4-3 du Code civil créé par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile. Là encore, l'objectif du législateur a été de procéder à une harmonisation des délais de recours des préjudices survenus à l'occasion d'opérations de construction. Antérieurement à cette réforme, les actions en réparation des dommages affectant l'ouvrage postérieurement à la réception et ne relevant pas des garanties légales relevaient du régime de droit commun si bien que coexistaient deux régimes de responsabilité. Le législateur a donc consacré une volonté d'unification initiée par la Cour de cassation<sup>(1)</sup> en créant l'article 1792-4-3 du Code civil qui dispose qu'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 ».

Cependant, à l'instar de l'article 1792-4-2 du Code civil, cet article vise « les actions en responsabilité dirigées » contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants sans distinguer selon la qualité du demandeur. Le domaine d'application de ces dispositions était donc incertain et en l'absence d'une jurisprudence claire et tranchée de la Cour de cassation, la doctrine civiliste appelait de ses vœux une clarification<sup>(2)</sup>.

Ce vœu n'est pas resté pieux et la Cour de cassation a répondu à l'appel qui lui était lancé. Dans un premier arrêt du 16 janvier 2020<sup>(3)</sup>, la Cour de cassation précise le délai de prescription et le point de départ des délais des actions en garanties entre constructeurs au titre des dommages survenus lors d'une opération de construction. Dans deux arrêts rendus le même jour<sup>(4)</sup>, la Haute juridiction statue sur le délai de prescription et le point de départ des actions intentés par des tiers à l'opération de construction contre les constructeurs et leurs sous-traitants pour les dommages procédant des travaux de construction.

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 décembre 1991, n° 90-13.862 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 1993, n° 90-20.640 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 octobre 1994.

(2) S. Bertolaso, « Délais des recours entre constructeurs : une clarification nécessaire », *Construction-Urbanisme* n° 7-8, juillet 2014, étude 6.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, M. X., n° 18-25.915.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, Consorts X. et Y., n° 16-24.352 et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2020, Sociétés Sobrestock et UAT, n° 18-21.895.

## Le délai de prescription et le point de départ des actions en garantie entre constructeurs au titre des dommages survenus lors d'une opération de construction

Dans le premier cas d'espèce, une société fait construire un immeuble et procède à sa réception le 23 décembre 1999. À la suite de désordres affectant l'immeuble, le syndicat des copropriétaires assigne l'architecte et un constructeur ainsi que son assureur en référé expertise. Dans le prolongement de ce référé, le syndicat assigne l'architecte, lequel appelle en garantie le constructeur et son assureur.

Le jugement de première instance déboute le syndicat mais, sur appel de ce dernier, la cour d'appel de Rion retient la responsabilité de l'architecte au titre de la garantie décennale. La Cour déclare en revanche prescrite l'action en garantie intentée par l'architecte contre le constructeur et son assureur au motif que cette action relevait des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil et se prescrivait donc par dix ans à compter de la réception des travaux.

En l'espèce, celle-ci était intervenue le 23 décembre 1999 si bien que les assignations du constructeur et de son assureur, datant respectivement des 28 décembre 2009 et 25 janvier 2010, soit postérieurement à l'expiration du délai décennal, étaient prescrites.

Se posait donc la question de savoir si le recours en garantie d'un constructeur qui a indemnisé le maître de l'ouvrage contre un autre constructeur relève de l'article 1792-4-3 du Code civil ou de son article 2224<sup>(5)</sup>.

La Cour de cassation juge que les actions en garanties d'un constructeur contre un autre constructeur relèvent de l'article 2224 du Code civil et non de son article 1792-4-3. Elle précise ensuite que l'assignation en référé expertise à l'encontre d'un constructeur fait courir le délai de prescription prévu par l'article 2224 du Code civil.

## Les actions en garanties d'un constructeur contre un autre constructeur relèvent de l'article 2224 du Code civil et non de son article 1792-4-3

À titre liminaire, la Cour de cassation rappelle que l'action en garantie d'un constructeur ayant indemnisé le maître d'ouvrage contre un autre constructeur « ne peut être fondée sur la garantie décennale ». La Cour de cassation juge effectivement de façon constante que

(5) P. Brun, « Le délai de prescription du recours d'un constructeur contre un autre constructeur », *Responsabilité civile et assurances* n° 3, mars 2020, étude 5.

les recours entre constructeurs ne sont pas de nature subrogatoire<sup>[6]</sup>. Aussi leur action en garantie ne saurait trouver son fondement dans l'article 1792 du Code civil mais « est de nature contractuelle si les constructeurs sont contractuellement liés et de nature quasi-délictuelle s'ils ne le sont pas »<sup>[7]</sup>.

Après avoir rappelé la nature juridique de l'action en garantie, la Cour de cassation énonce successivement, dans un attendu pédagogique, les trois considérations qui l'amènent à écarter l'application de l'article 1792-4-3 du Code civil aux actions entre constructeurs.

En premier lieu, la Cour de cassation retient que cet article « créé par la loi du 17 juin 2008 et figurant dans une section du code civil relative aux devis et marchés et insérée dans un chapitre consacré aux contrats de louage d'ouvrage et d'industrie, n'a vocation à s'appliquer qu'aux actions en responsabilité dirigées par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs ou leurs sous-traitants ». La doctrine estimait que ce texte était effectivement réservé au seul maître ou acquéreur de l'ouvrage en raison de sa place dans le Code civil et de la raison de sa création, à savoir l'harmonisation des délais ouverts au maître de l'ouvrage contre les constructeurs et leur sous-traitant<sup>[8]</sup>. L'avocat général a d'ailleurs souligné dans ses conclusions « qu'il n'est sans doute pas entré dans les intentions du législateur d'inclure les actions récursoires - et leur logique très spécifique - dans le champ de cette entreprise d'harmonisation des délais »<sup>[9]</sup>.

En second lieu, la Cour de cassation retient que « fixer la date de réception comme point de départ du délai de prescription de l'action d'un constructeur contre un autre constructeur pourrait avoir pour effet de priver le premier, lorsqu'il est assigné par le maître de l'ouvrage en fin de délai d'épreuve, du droit d'accès à un juge ». La logique est simple, en retenant la date de réception prévue par l'article 1792-4-3 du Code civil comme point de départ du délai de prescription de l'action en garantie, un constructeur qui se verrait assigner par le maître d'ouvrage quelques jours ou mois avant l'extinction du délai décennal se trouverait vraisemblablement dans l'incapacité d'exercer son action en garantie dans les temps et se verrait par là même privé du droit d'accès au juge. Or, ainsi que le souligne le professeur Hugues Périnet-Marquet, ce droit trouve son fondement sur des « principes supérieurs »<sup>[10]</sup> puisqu'il est reconnu par les articles 6-1 et 13 de la Convention européenne des droits

de l'homme et a par ailleurs été consacré tant par le Conseil constitutionnel<sup>[11]</sup> que par la Cour de cassation<sup>[12]</sup>.

En troisième lieu, la Cour de cassation rappelle qu'elle a jugé, dès avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 et la création de l'article 1792-4-3 du Code civil, que « le point de départ du délai de l'action d'un constructeur contre un autre constructeur n'était pas la date de réception de l'ouvrage »<sup>[13]</sup>.

Au regard de ces éléments, la Cour de cassation conclut logiquement qu'il s'ensuit de ces arguments « que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève des dispositions de l'article 2224 du code civil » et non de l'article 1792-4-3 du Code civil.

## L'assignation en référé expertise à l'encontre d'un constructeur fait courir le délai de prescription prévu par l'article 2224 du Code civil

Une fois retenu le fondement de l'action en garantie, la Cour de cassation précise le délai et le point de départ du délai de prescription prévu par l'article 2224 du Code civil en jugeant que le recours fondé sur cet article « se prescrit par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

On soulignera que le point de départ du délai de prescription a été modifié par l'article précité puisque l'ancien article 2270-1 du code civil faisait courir ce délai « à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation ». Sous l'empire de ces dispositions, la Cour de cassation a pu notamment retenir que le point de départ du délai était la manifestation du dommage du maître de l'ouvrage<sup>[14]</sup> ou encore l'assignation en référé expertise du constructeur<sup>[15]</sup>. L'examen attentif de la jurisprudence révèle toutefois une importante casuistique en la matière<sup>[16]</sup> et il n'était donc pas acquis que les solutions retenues sous l'empire de l'article 2270-1 du Code civil soit transposable au nouvel article 2224 du Code civil pour déterminer le point de départ du délai de prescription prévu par cet article.

En l'espèce, se posait la question de savoir si le point de départ à partir duquel le délai de prescription quinquennal devait courir était l'assignation en référé expertise de l'architecte ou bien son assignation au fond.

[6] Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 oct. 1958 : *Bull. civ.* I, n° 428 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 oct. 1989 : *Bull. civ.* III, n° 190.

[7] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 février 2012, Société Mutuelle des architectes français, n° 11-11.417.

[8] L. Karila et C. Charbonneau, *Droit de la construction, responsabilité des constructeurs*, Lexis-Nexis, 3<sup>e</sup> éd. n° 957.

[9] P. Brun, art. Préc.

[10] H. Périnet-Marquet, « Importantes précisions sur le délai d'action de la responsabilité de droit commun des constructeurs », *Constr.-Urb.* n° 2, février 2020, repère 2.

[11] Cons. const., 13 août 1993, n° 93-325 DC ; Cons. const., 12 juillet 1996, n° 96-376 DC.

[12] Cass. ass. plén., 30 juin 1995, n° 94-20.302.

[13] Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 8 février 2012, n° 11-11.417.

[14] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 septembre 2006, n° 05-12.018.

[15] Cass. 3<sup>e</sup> Civ., 19 mai 2016, n° 15-11.355.

[16] J.P. Karila, « Prescription des actions à l'encontre des constructeurs - Précisions et interrogations persistantes », *JCP G* n° 14, 6 avril 2020, 414.

La Cour de cassation s'appuie sur son précédent de 2016 précité<sup>[17]</sup> pour juger que l'assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage au constructeur met en cause la responsabilité de ce dernier et constitue le point de départ du délai de son action en garantie ou récursoire à l'encontre des autres constructeurs et sous-traitants.

Cette solution apparaît critiquable<sup>[18]</sup> dès lors que l'objet même du référé-expertise est de rechercher les causes des dommages afin de permettre au juge du fond de se prononcer sur la responsabilité des constructeurs. Il est donc particulièrement singulier de considérer qu'au jour de l'introduction de ce référé le constructeur « a connu ou aurait dû connaître les faits » lui permettant d'exercer son action en garantie puisque c'est précisément l'objet du référé expertise d'apprécier si des faits sont susceptibles d'engager sa responsabilité. *A fortiori*, la dette n'existe pas encore au moment de l'introduction d'une procédure de référé expertise. Aussi, la Cour de cassation aurait pu s'inspirer du Conseil d'État<sup>[19]</sup> et juger que seule la demande indemnitaire du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs peut constituer le point de départ de la prescription de l'appel en garantie formé entre eux.

## Le délai de prescription et le point de départ des actions ouvertes aux tiers à l'opération de construction contre les constructeurs et leurs sous-traitants

L'arrêt n° 18-25.915 traitait de la question du délai de prescription et du point de départ des actions en garanties entre constructeurs. La Cour de cassation a également précisé ce délai et ce point de départ pour les actions ouvertes aux tiers à l'opération de construction, soit en raison l'action extracontractuelle d'une victime de troubles anormaux de voisinage, soit de l'action extracontractuelle de nature indemnitaire de tiers à l'opération de construction à l'encontre d'un sous-traitant, d'un fournisseur et de l'assureur de ce dernier.

### Le recours d'un tiers à l'encontre des constructeurs au titre de troubles du voisinage constitue une action en responsabilité civile extracontractuelle relevant de l'article 2224 du Code civil

En l'espèce, des désordres sont occasionnés sur les propriétés voisines d'une opération de travaux en juillet

2001. Les propriétaires sollicitent une expertise le 12 septembre 2008 mais sont déboutés par ordonnance du 17 décembre 2008. Ils assignent alors au fond le maître d'ouvrage de l'opération de construction à l'origine des troubles de voisinage et les constructeurs concernés. Débouté en appel au motif que leur action est prescrite, les propriétaires introduisent un pourvoi et soutiennent, d'une part, que l'action fondée sur un trouble anormal du voisinage se prescrit par trente ans et, d'autre part, que la cour a commis une erreur de droit en ne retenant pas l'application de l'article 1792-4-3 du Code civil.

La troisième chambre de la Cour de cassation commence par préciser la nature de l'action en trouble de voisinage en jugeant « que l'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue, non une action réelle immobilière, mais une action en responsabilité civile extra-contractuelle ». Le doute était permis puisque la troisième chambre civile<sup>[20]</sup> s'était prononcée en faveur de la nature immobilière de l'action en troubles du voisinage tandis que la seconde chambre civile avait pour sa part retenu la nature personnelle de l'action dans plusieurs arrêts<sup>[21]</sup>. La troisième chambre civile se range donc à la jurisprudence de la deuxième.

À l'instar des actions en responsabilité entre constructeur, la Cour de cassation écarte ensuite l'application de l'article 1792-4-3 du Code civil aux actions en responsabilité extracontractuelle fondées sur un trouble du voisinage en jugeant que « la cour d'appel a retenu à bon droit que l'action de l'article 1792-4-3 du code civil, réservée au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construction agissant sur le fondement d'un trouble du voisinage ». Outre les arguments évoqués précédemment au soutien de cette solution, celle-ci s'impose avec d'autant plus de force au tiers à l'opération, notamment lorsque son action est fondée sur un trouble anormal du voisinage, dès lors que le trouble peut être totalement décorrélé de l'opération de réception.

### Le recours en responsabilité extra contractuelle d'un tiers à l'opération de construction à l'encontre de sous-traitants et de ses fournisseurs relève de l'article 2224 du Code civil

Dans le cadre d'un troisième arrêt, une société avait confié à une entreprise la rénovation d'un immeuble et réceptionné les travaux le 29 juin 2001. En mai 2007, des dommages surviennent et le maître d'ouvrage assigne, le 4 juillet 2007, le sous-traitant et le fournisseur aux fins de désignation d'un expert judiciaire lequel est désigné le 24 juillet 2007. Le 7 décembre 2007, le maître d'ouvrage assigne également le locataire exploitant, puis en juillet 2008, l'entreprise chargée des opérations de manuten-

[17] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2016, n° 15-11.355.

[18] Pour un exposé plus exhaustif des critiques, on renverra à l'article de J.P. Karila précité.

[19] CE 10 février 2017, Société Campenon Bernard Côte d'Azur, req. n° 391722.

[20] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 février 2014, n° 13-10.816.

[21] Cass. 2<sup>e</sup> civ., 8 mars 2006, n° 04-17.517 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 13 septembre 2018, n° 17-22.474.

tion des marchandises stockées dans les bâtiments afin que l'expertise leur soit déclarée commune. Ces deux derniers assignent, en septembre 2014, le sous-traitant, le fournisseur et leur assureur en indemnisation de leur préjudice. Ils sont déboutés de leur demande et reprochent à la cour, dans le cadre de leur pourvoi, d'avoir écarté l'article 2270-2 du Code civil, devenu l'article 1792-4-2 dudit code à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005.

La Cour de cassation approuve le raisonnement de la cour d'appel sur ce point et écarte l'application de l'article 1792-4-2 du Code civil en jugeant que « l'action de l'article 2270-2, devenu 1792-4-2, du code civil, réservée au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construire ».

Les considérations tenant à cet attendu ne sont pas explicitées mais on peut raisonnablement penser qu'elles sont identiques à celles retenues pour réserver l'action prévue par l'article 1792-4-3 au maître de l'ouvrage soit, notamment, la place de l'article 1792-4-2 dans le Code civil et la volonté du législateur d'uniformiser les délais de recours ouverts au maître de l'ouvrage sans pour autant étendre l'action ouverte contre les sous-traitants par cet article à des tiers à l'opération de construction.

La Cour de cassation fait ensuite une application de l'article 2224 dans le temps. En effet, le II de l'article 26 de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 prévoit que « les

dispositions qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ». Dès lors, le délai de prescription de cinq ans prévu par le nouvel article 2224 du Code civil courait en l'espèce à compter du 17 juin 2008 soit jusqu'au 17 juin 2013.

Afin d'éviter la prescription de leur action, laquelle avait été introduite postérieurement à la date précitée, les requérants ont tenté de soutenir que l'ordonnance ayant pour objet de leur rendre les opérations d'expertise commune avait eu un effet interruptif de prescription à l'égard de toutes les parties à l'expertise. Cependant, le principe selon lequel « toute décision judiciaire apportant une modification quelconque à une mission d'expertise ordonnée par une précédente décision a un effet interruptif de prescription à l'égard de toutes les parties, y compris de celles appelées uniquement à la procédure initiale »<sup>[22]</sup> est spécifique au droit des assurances et n'était pas applicable en l'espèce. Faute d'interruption du délai de prescription les actions des requérantes étaient donc bien prescrites.

[22] P. Brun, « Domaine d'application de la prescription figurant à l'article 1792-4-2 du Code civil », *Responsabilité civile et assurances* n° 5, mai 2020, étude 8.