

Réglementation

Garanties des constructeurs

Le maître d'ouvrage doit se hâter d'assigner au fond

La Cour de cassation a tranché : pas de suspension de délai pendant la durée des opérations d'expertise judiciaire.

Par **Julie Gomez**, avocate au barreau de Paris, chargée d'enseignement à l'université Paris II (Panthéon-Assas)

Posant une solution attendue depuis la loi du 17 juin 2008 réformant la prescription en matière civile, la Cour de cassation s'est prononcée en faveur de la non-application de l'article 2239 du Code civil (C. civ.) aux délais de forclusion (Cass. civ. 3^e, 3 juin 2015, n° 14-15796).

Garanties spécifiques des constructeurs: des délais d'épreuve. Les garanties légales des constructeurs des articles 1792 et suivants C. civ. (garantie décennale, de parfait achèvement, etc.) ne sont pas soumises à des délais de prescription, mais à des délais de forclusion aussi appelés délais d'épreuve (Cass. civ. 3^e, 22 septembre 2009, n° 04-15436) ou délais préfix.

La Cour de cassation refuse sans équivoque l'application de l'article 2239 du Code civil aux délais de forclusion.

Il en va de même pour la garantie des vices et défauts de conformité apparents des articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 C. civ. en matière de vente en l'état futur d'achèvement. A noter que la qualification du délai est moins certaine s'agissant de la responsabilité de droit commun des constructeurs, qu'elle soit contractuelle (absence de

caractère décennal des désordres) ou extra-contractuelle (recours du maître d'ouvrage contre un sous-traitant, recours entre constructeurs...). Certains juges du fond y ont également vu un délai de forclusion (CA Montpellier, 4 juillet 2013, n° 12/08054).

Interruption des délais d'épreuve par le référé-expertise. Selon l'article 2241 C. civ., la demande en justice, même en référé, interrompt les délais de prescription et de forclusion. Les délais des garanties légales des constructeurs sont ainsi concernés, si bien que les assignations en référé-expertise, fréquentes voire systématiques en cas de désordres, sont interruptives de délai. Le délai écoulé jusqu'à la signification de l'assignation est effacé ; un nouveau délai de garantie, égal au délai initial, commence à courir à compter de la désignation de l'expert (Cass. civ. 3^e, 21 juin 2000, n° 99-10313).

Pas de suspension des délais d'épreuve en cas d'expertise judiciaire. L'article 2239 C. civ. issu de la réforme de 2008

prévoit que la prescription est suspendue « lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès. Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ». Les assignations en référé-expertise en matière de construction sont précisément des demandes de mesures d'instruction présentées avant tout procès. La doctrine et la pratique estimaient donc peu probable l'application de la suspension prévue à l'article 2239 aux délais de garantie des constructeurs, compte tenu de la référence faite par ledit article aux seuls délais de prescription, et des dispositions de l'article 2220 excluant l'application à la forclusion des règles propres à la prescription, sauf disposition contraire.

Quelques décisions, critiquées, avaient appliqué l'article 2239 au délai de garantie de parfait achèvement, sans toutefois remettre en cause le caractère préfix de ce délai (CA Amiens, 21 février 2012, n° 09/04564 ; CA Nancy, 30 juin 2011, n° 09/01212). Par son arrêt du 3 juin 2015, la Cour de cassation décide sans équivoque du contraire, jugeant que « la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du Code civil n'est pas applicable au délai de forclusion » pour rejeter, en l'espèce, la suspension du délai de garantie des vices apparents en matière de Vefa pendant la durée des opérations d'expertise.

Une assignation au fond indispensable. Des conséquences pratiques résultent de la décision de la Cour de cassation. Compte tenu, en effet, de l'absence de suspension des délais de garantie des constructeurs pendant les opérations d'expertise, il appartiendra au maître d'ouvrage, demandeur à une expertise qui dure, d'assigner au fond, comme auparavant, l'ensemble des constructeurs avant l'expiration des délais. Il devra former des demandes chiffrées provisoires et solliciter un sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise. A défaut, en l'état des textes, la sanction sera implacable, malgré l'expertise en cours : l'extinction de l'action ! ●

Ce qu'il faut retenir

► Les délais des garanties légales des constructeurs sont des délais de forclusion, et non de prescription.

► Il résulte de l'article 2241 du Code civil que l'assignation en référé-expertise interrompt les délais de forclusion au même titre que les délais de prescription, tandis que l'article 2239 du même code prévoit la suspension des seuls délais de prescription pendant les opérations d'expertise.

► La Cour de cassation refuse sans équivoque l'application de l'article 2239 du Code civil aux délais de forclusion : en matière de construction, si un nouveau délai de garantie recommence à courir lors de la désignation de l'expert en vertu de l'article 2241 du Code civil, les opérations d'expertise qui s'ensuivront n'auront pas d'effet suspensif sur ce délai.

► En cas d'expertise longue, seule une assignation au fond permettra au maître d'ouvrage de préserver ses droits et d'éviter l'extinction de son action.