



Construction

Action récursoire du constructeur ou de son assureur : le délai démarre au paiement, pas à la découverte du vice

■ Cass. 3^e civ., 28 mai 2025, n° 23-18.781

Faits

Un maître d'ouvrage confie à un constructeur des travaux de réhabilitation nécessitant un approvisionnement en chevrons de bois auprès d'un fournisseur. Des désordres surviennent après réception, et l'assureur dommages-ouvrage verse une indemnité au maître d'ouvrage.

En dehors de toute procédure contentieuse, l'assureur de responsabilité du constructeur, identifié comme responsable des désordres, rembourse à l'assureur dommages-ouvrage l'indemnité versée au maître d'ouvrage.

L'assureur de responsabilité du constructeur se retourne alors contre le fournisseur – également responsable – pour que celui-ci, sur le fondement de la garantie des vices cachés, soit condamné à le rembourser. Les juges d'appel rejettent cette action comme étant prescrite au motif qu'elle a été intentée plus de deux ans après la date à laquelle le constructeur a eu connaissance du vice affectant les matériaux fournis.

Un pourvoi en cassation est formé par l'assureur de responsabilité du constructeur.

Question

Quel est le point de départ du délai de prescription pour l'action récursoire du constructeur ou de son assureur ayant indemnisé à l'amiable le maître d'ouvrage contre un coresponsable ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel au visa du premier alinéa de l'article 1648 du Code civil (relatif à l'action résultant des vices cachés) pour décider que le délai de prescription de l'action « ne court pas à compter de la connaissance du vice par le constructeur, mais à compter de l'assignation en responsabilité qui lui a été délivrée, ou, à défaut, à compter de l'exécution de son obligation à réparation ».

Commentaire

En l'absence de procédure contentieuse préalable, l'assureur de responsabilité ayant versé une indemnisation dans un cadre amiable est bien-fondé à agir contre un coresponsable du désordre dans un délai

de deux ans à compter de la date à laquelle il a versé l'indemnisation à l'origine de l'action récursoire.

La Cour de cassation poursuit ainsi son travail jurisprudentiel visant à réduire la prolifération des actions judiciaires conservatoires. En effet, la haute juridiction avait déjà récemment précisé :

- d'une part, que le point de départ du délai de prescription de l'action récursoire entre constructeurs ne pouvait être la simple assignation en référé expertise si elle n'est pas accompagnée d'une demande de reconnaissance de droit, fût-ce à titre de provision (Cass. 3^e civ., 14 déc. 2022, n° 21-21.305) ;
- d'autre part, que la prescription biennale de l'action récursoire fondée sur les vices cachés court à compter de l'assignation et non de la découverte du vice (Cass. Ch. mixte, 21 juill. 2023, n° 20-10.763).

Ces deux décisions sont d'ailleurs expressément visées dans l'arrêt.

Consciente de la nécessité de désengorger les prétoires et donc d'encourager le règlement amiable des litiges, la troisième chambre civile explique dans sa lettre trimestrielle avoir voulu éviter « de faire courir la prescription à une date obligeant les parties à exercer des actions judiciaires conservatoires » lorsqu'une issue amiable est possible.

En effet, fixer le point de départ de l'action récursoire au jour de la découverte du vice, comme l'avait décidé la cour d'appel, obligerait le constructeur responsable ou son assureur à tenter une action interruptive de prescription, avant même d'envisager une indemnisation amiable de la victime du désordre, afin de ne pas se trouver forclos pour son éventuelle action récursoire.

La solution posée par la Cour de cassation a donc pour vertu de laisser aux protagonistes la chance de trouver une issue amiable. Si cette voie aboutit, alors celui ayant indemnisé la victime du désordre pourra exercer son action récursoire à compter du jour où il a versé l'indemnisation. Et si l'issue amiable n'aboutit pas, alors c'est la date à laquelle la victime du désordre aura assigné le constructeur responsable qui marquera le point de départ de la prescription de l'action récursoire de ce dernier. Outre la diminution des recours conservatoires qu'espère générer cette solution, lorsque l'on connaît en pratique les difficultés et délais, parfois longs, nécessaires pour réunir les différents intervenants

Sélection réalisée
et commentée par

Adaltys[®]
AVOCATS

LexCity[®]
avocats

DÉCISION À RETENIR

concernés, leurs assureurs et conseils respectifs, pour discuter d'une solution amiable, on ne peut que saluer cette décision.

Reste à savoir si cette solution rendue à propos de la garantie des vices cachés sera, ou non, transposée à toutes les actions récursoires, quel qu'en soit le fondement.

**Christophe Barnier
Adaltys**

Urbanisme et environnement

La servitude d'enclave profite au fonds, pas à la personne

■ Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 24-11.456

Faits

Madame X est propriétaire de différentes parcelles, dont la parcelle cadastrée section AE. Madame X a décidé d'assigner en dénégation de servitude et en interdiction de passage sur la parcelle cadastrée section AE monsieur Y, propriétaire de plusieurs parcelles agricoles voisines, ainsi que monsieur Z, exploitant agricole d'une partie des terrains de monsieur Y en vertu d'un bail rural.

Cette affaire a déjà fait l'objet d'un premier pourvoi devant la Cour de cassation. L'arrêt de la cour d'appel de Poitiers du 6 avril 2021 avait été censuré par un arrêt du 9 novembre 2022 de la haute juridiction, au motif que la servitude conventionnelle reconnue par la cour d'appel n'était, en réalité, pas caractérisée, en l'absence d'élément prouvant son existence.

L'affaire a alors été renvoyée devant la cour d'appel de Poitiers. Par un arrêt en date du 13 décembre 2023, la cour d'appel de Poitiers, « autrement composée »¹, a jugé que monsieur Y et monsieur Z, respectivement propriétaire et exploitant de parcelles voisines de la parcelle cadastrée section AE bénéficiaient d'une servitude légale pour cause d'enclave les autorisant à passer par la parcelle AE.

Madame X a de nouveau formé un pourvoi afin de contester ce second arrêt de la cour d'appel de Poitiers, qui instituait une servitude au profit d'une personne.

Question

Une servitude légale pour cause d'enclave est-elle établie au profit d'une personne ou d'un fonds déterminé ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel.

¹ Les magistrats de la cour d'appel ayant rendu l'arrêt du 6 avril 2021 ne pouvaient pas siéger pour statuer après le renvoi de la Cour de cassation.

Commentaire

La Cour de cassation rappelle les deux textes permettant de fonder sa décision, qui définissent la servitude au regard des fonds concernés.

En effet, il ressort tout d'abord de l'article 682 du Code civil que : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante [...] pour l'exploitation agricole [...] est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Ensuite, l'article 637 du Code civil définit la servitude comme « charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ».

Il ressort ainsi de l'interprétation littérale de ces textes qu'une servitude est définie au regard du fonds dominant et du fonds servant, et non au regard d'une personne.

Cette caractérisation de la servitude par référence aux fonds, qui est conforme à la définition même d'une servitude, répond à un impératif de sécurité juridique. En effet, s'agissant de droits réels, la servitude doit être rattachée à un bien précis, afin d'éviter toute confusion quant à son étendue.

Cette définition de la servitude ne concerne pas que les servitudes de passage. D'autres types de servitude peuvent exister. Ainsi, dans un arrêt en date du 24 mars 1993 (Cass. 3^e civ., n° 91-11.690), la Cour de cassation a eu à se prononcer sur une interdiction faite à l'acquéreur d'un terrain de l'affecter à une certaine activité (il s'agissait d'une activité de vente de carburants et d'huiles et d'entretien des véhicules). L'acte d'acquisition du terrain mentionnait expressément cette interdiction. La Cour de cassation en a déduit qu'il s'agissait d'un droit attaché au terrain, et pas uniquement à son propriétaire. Cette servitude du fait de l'homme est donc opposable au locataire dudit terrain.

En l'espèce, à la suite de cette seconde censure de la Cour de cassation, l'affaire est cette fois renvoyée devant la cour d'appel d'Angers, afin de déterminer si les parcelles dont est propriétaire monsieur Y sont enclavées et sont dès lors fondées à bénéficier d'une servitude de passage.

Affaire à suivre.

**Alyzée Matias-Ferreira
Hanan Chaoui
Adaltys**

Décisions de constat de la préemption d'une autorisation d'urbanisme

■ CE, avis, 1^{er} juillet 2025, SCI Les 3 Lynx