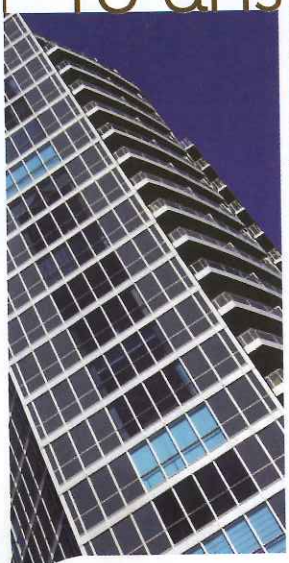
Prescriptions extinctives

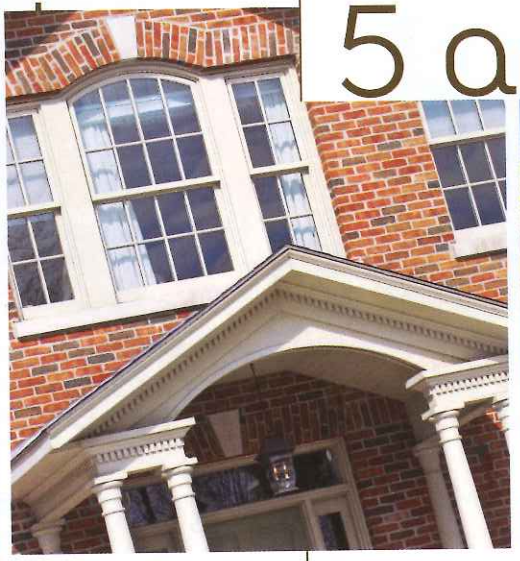
Droit commun et construction

Quel régime de prescription en matière de construction : un an, deux ans, cinq ans, dix ans trente ans ...?

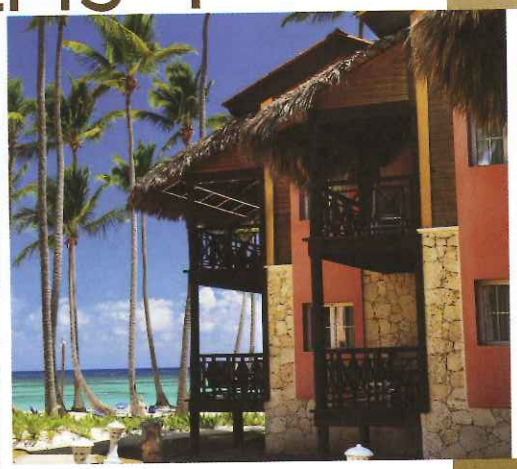
Depuis la loi du 17 juin 2008, le régime général de la prescription est de cinq ans.

10 ans ?





5 ans ?



Maître Thierry Pelletier
Avocat près la Cour d'Appel de Reims

Pourtant, en matière de construction, il subsiste toujours des prescriptions annales, biennales et décennales selon la nature des désordres.

Il apparaît donc indispensable de ne pas faire d'amalgame entre deux régimes de prescription bien distincts.

I – Régime général

La loi du 17 juin 2008 pose un nouveau principe en matière de prescription, à l'article 2224 du Code Civil, en prévoyant 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 ».

Ce principe général appelle les observations suivantes :

A – Prescription quinquennale

Jusqu'à la loi du 17 juin 2008, le régime général de la prescription était une prescription trentenaire.

Certains ont pu estimer que ce délai trentenaire devenait inadapté à notre époque.

La France devait également harmoniser sa législation au regard du principe du droit européen des contrats

Prescriptions extinctives

et des réformes engagées par différents pays, notamment l'Allemagne.

Désormais, l'action du plaignant est soumise à un délai beaucoup plus court, en l'occurrence cinq ans.

B – Point de départ

Le point de départ du délai correspond au jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En principe, il s'agit donc du jour de la connaissance des faits, tandis que, par exception à ce principe, le défendeur tentera de rapporter la preuve que le délai est désormais prescrit en tenant compte du jour où le titulaire du droit aurait dû connaître les faits qui auraient dû le conduire à agir dans un délai de cinq ans !

Le contentieux est, évidemment, abondant sur ce point.

C – Application dans le temps

L'application dans le temps de la nouvelle prescription quinquennale est traitée de façon différente par le Code Civil, en l'occurrence l'article 2222, selon l'allongement ou la diminution de la durée de la prescription.

- Lorsque la loi allonge la durée de la prescription et d'un délai de forclusion (qui passe, par exemple, d'un an à cinq ans), la loi nouvelle est sans effet sur une prescription ou une forclusion déjà acquise.

Par exemple, en cas de prescription biennale déjà acquise depuis un an, la nouvelle loi ne fera pas renaître un nouveau délai de prescription.

De plus, la loi nouvelle s'applique lorsque le délai de prescription ou de forclusion n'était pas expiré à la date de son entrée en vigueur ; il est, alors, tenu compte du délai déjà écoulé.

Par exemple, si l'ancien délai de forclusion était de deux ans et que le délai déjà écoulé était d'un an, la nouvelle loi vous permettra de bénéficier d'un délai supplémentaire de quatre ans et non de cinq ans puisque l'on tient compte du délai déjà écoulé.

- Lorsque la loi réduit la durée de la prescription ou de la forclusion, le nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

Par exemple, si l'ancienne loi prévoyait une prescription trentenaire et que vingt huit ans s'étaient déjà écoulés, la nouvelle loi sera d'application immédiate mais seulement pour une durée de deux ans.

D - Exceptions

La loi prévoit quelques exceptions au principe général

de la prescription, à savoir, principalement :

- L'action en responsabilité née à raison d'un événement ayant entraîné un dommage corporel se prescrit par dix ans,

- La même action en cas de préjudices causés par des tortures, des actes de barbarie ou des violences sur mineur se prescrit par vingt ans,

- Les actions réelles immobilières se prescrivent toujours pas trente ans,

- Enfin, les garanties en matière de construction obéissent à trois régimes de prescription d'un an, deux ans ou dix ans.

II - Garanties en matière de construction

Le régime général de garanties en matière de construction intéresse, certes, les constructeurs, mais également l'agent immobilier ou le syndic de copropriété qui peuvent se trouver confrontés à un vice de construction.

Il est d'ailleurs devenu courant d'engager la responsabilité de l'agent immobilier lors d'une vente, lorsque l'acquéreur découvre un vice de construction que l'agent immobilier aurait nécessairement dû lui révéler en vertu de son devoir de conseil !

Au surplus, lorsque les garanties et, notamment, les garanties décennales sont expirées, il est tentant de trouver une défaillance de l'agent immobilier.

Trois régimes de garanties s'appliquent en fonction de la nature du dommage :

A – Garantie de parfait achèvement

Cette garantie oblige l'entrepreneur, pendant une durée d'un an à compter de la réception, à réparer tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit dans le procès-verbal de réception, soit postérieurement à la réception.

Pour certains types de désordres, telle l'isolation phonique, la loi ne rattache ces désordres à la garantie de parfait achèvement qu'en matière de local d'habitation et non les bureaux et bâtiments à usage commercial.

De plus, la jurisprudence permet de plus en plus au maître d'ouvrage d'invoquer la garantie décennale pour ce type de défaut.

B – Garantie de bon fonctionnement

Cette garantie est applicable pendant deux ans pour tous les éléments d'équipement non incorporés, ce qui exclut les éléments de construction proprement dits.

En réalité, il s'agit des éléments intermédiaires, c'est-à-dire tous les désordres échappant à la garantie de parfait achèvement et aux désordres compromettant la solidité de l'immeuble soumis à la garantie décennale.

C – Garantie décennale

La responsabilité décennale du constructeur est engagée pour tout dommage qui est la conséquence d'un vice de construction ou du sol, révélé

Prescriptions extinctives

postérieurement à la réception et qui compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination.

La garantie porte sur l'ouvrage et les éléments d'équipement de l'ouvrage lorsqu'ils sont indissociables.

La jurisprudence est, là aussi, abondante sur cette notion d'équipements indissociables. Il importe enfin d'insister sur une atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Cependant, la garantie décennale est écartée pour tout vice antérieur à la réception, d'où la tentation de certains constructeurs d'inciter le maître d'ouvrage à signer une réception sans réserve et de faire prendre en charge le sinistre par l'assureur du constructeur ultérieurement...

Les différents régimes de garantie courent évidemment à compter de la réception, ce qui n'est pas sans poser de difficultés en cas d'absence de procès-verbal de réception.

PROTECTION JURIDIQUE 2011

SOCAF Immobilier & Foncier
SAA Assurances
depuis 1965

Le saviez-vous ? Le recouvrement de vos commissions n'entre pas dans le champ d'application de l'assurance obligatoire de votre responsabilité civile professionnelle.

Avec votre contrat d'assurance de Responsabilité civile, vous êtes assuré en défense pour toutes les fautes, erreurs ou omissions que vous pourriez commettre dans le cadre de votre activité professionnelle.

Lorsque vous souhaitez recouvrer vos honoraires, commissions et plus généralement lorsque vous êtes en litige avec un tiers et que vous souhaitez mettre en place une solution amiable ou judiciaire, êtes-vous assuré ? Les frais exposés sont-ils pris en charge ?

Il vous faut une garantie Protection Juridique liée à votre activité immobilière professionnelle

Nous avons négocié pour vous avec la Compagnie Thémis, filiale du groupe MACIFILIA un contrat de Protection Juridique dont les garanties sont principalement activées en recours.

Cette garantie "Entreprise" vous est proposée au tarif préférentiel de 239 € / an.

Contactez : Olivier DUMESNIL au 01 70 64 41 70

Prescriptions extinctives

La jurisprudence vient, dans cette hypothèse, au secours du maître d'ouvrage en faisant état de réception tacite, à savoir principalement une prise de possession des lieux sans réserve.

* * *

En conclusion, si le régime de droit commun en matière de prescription est désormais une prescription quinquennale, il n'en demeure pas moins qu'en matière de construction, les garanties annales, biennales et décennales subsistent de façon dérogatoire.

Ces durées de prescription doivent être appliquées strictement afin d'éviter de rechercher la responsabilité de l'agent immobilier.

(Maître Thierry Pelletier, Avocat près la Cour d'Appel de Reims)

↗ Construction

FORMALISME DE LA RÉCEPTION

L'exigence de la contradiction ne nécessite pas la signature formelle du procès-verbal de réception dés lors que la participation aux opérations de réception de celui qui n'a pas signé ne fait pas de doute.

(Cass. 3ème ch. civ., 12 janvier 2011, pourvoi contre Aix-en-Provence 3ème ch. A 18 juin 2009, époux charrière)

↗ Expropriation

PAS DE PRÉJUDICE MORAL

Le code de l'expropriation limite le droit à réparation des expropriés aux seuls préjudices matériels.

À l'occasion d'une question prioritaire de constitutionnalité, le conseil constitutionnel (21 octobre 2010) a rejeté l'argument tenant à la méconnaissance de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen qui prescrit le versement d'une juste et préalable indemnité en cas de dépossession justifiée par l'utilité publique.

Il n'y a aucune exigence constitutionnelle à réparer la douleur morale causée aux propriétaires du fait de la perte de leurs biens.

Et pourtant, le conseil constitutionnel a sans doute oublié sa décision du 16 janvier 1982 rendu dans les termes suivants :

« Si, postérieurement à 1789 et jusqu'à nos jours, les finalités et les conditions d'exercice du droit de propriété ont subi une évolution, caractérisée à la fois par une notable extension de son champ d'application à des domaines individuels nouveaux et par des limitations exigées par l'intérêt général, les principes mêmes énoncés par la déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété dont la conservation constitue le début de la société politique et qui est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique...

Alors, pourquoi pas de préjudice moral ?

(Conseil constitutionnel 21 janvier 2010, n° 2010-87 QPC, J.O. du 22 janvier)