

# RESPONSABILITÉ

Sous la direction scientifique de Philippe BRUN, Professeur à l'Université de Savoie, et de Philippe PIERRE, Professeur à l'Université de Rennes 1



Par Jean-Pierre  
KARILA

Avocat à la Cour,  
Docteur en droit

## Bilan des différentes prescriptions des actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs d'ouvrages immobiliers

Les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs d'ouvrages immobiliers s'avèrent très variées, et ce, qu'elles soient engagées par le maître de l'ouvrage ou par un autre constructeur. En effet, selon la date de réalisation du fait générateur, du dommage, mais aussi la nature des liens qui unissent ces derniers au constructeur dont la responsabilité est engagée, le fondement de l'action en responsabilité n'est pas le même. Incidemment, les règles qui gouvernent la prescription ne sont pas homogènes. Face à cette diversité, il est indispensable de dresser un bilan de ces différentes prescriptions, afin de clarifier une matière particulièrement complexe.

R.L.D.C. 2480

1. L'article 2219 du Code civil définit la notion de *prescription* comme le « moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi ».

On distingue ainsi la prescription acquisitive de la prescription extinctive, dernière hypothèse envisagée dans le cadre du présent Éclairage.

Le mode d'extinction des obligations édicté par le texte précité est particulièrement prisé et invoqué par les constructeurs d'ouvrages immobiliers lorsque ceux-ci font l'objet d'une action en responsabilité.

2. L'intérêt et l'acuité de la question découle aussi probablement de la nature même des ouvrages réalisés, dont le maître de l'ouvrage attend une durabilité sans doute supérieure à celle retenue tant par la loi, qui fixe comme limite à la mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs pour les désordres les plus graves une durée de prescription décennale, que par la jurisprudence qui retient, concernant les dommages mineurs ou encore pour les dommages ne pouvant relever des garanties dites *légalés*, une durée de prescription identique.

Cet intérêt découle encore certainement de la nature même des garanties légales, responsabilités de plein droit conduisant les défendeurs au procès à trouver des arguments nécessairement plus réduits en nombre que ceux dont ils pourraient exciper pour des responsabilités moins objectives.

Cet intérêt découle enfin paradoxalement de l'existence du système d'assurance obligatoire à double détention conduisant à une plus grande densité du contentieux désormais plus concentré qu'auparavant entre assureurs subrogés dans les droits de la victime et ceux des responsables.

3. La question de la prescription est, en tout état de cause, au centre de la problématique de la responsabilité des intervenants à l'acte de construire.

4. Dans d'autres colonnes, à la faveur de deux arrêts de principe de la Cour suprême rendus le 16 octobre 2002 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 oct. 2002, n° 01-10.330, Bull. civ. III, n° 205 ; Cass.

3<sup>e</sup> civ., 16 oct. 2002, n° 01-10.482, Bull. civ. III, n° 205), nous avons déjà, il y a maintenant plus de trois ans, publié une étude intitulée : « Vers l'uniformisation de tous les délais et actions des différentes responsabilités des constructeurs d'ouvrages immobiliers » (Karila J.-P., JCP N 2004, p. 1160 et s.). Étude dans le cadre de laquelle nous avons mis en relief : « la Genèse de l'évolution de l'alignement de la durée de la responsabilité contractuelle de droit commun sur celle des garanties légales », d'une part, et dressé en quelque sorte un inventaire des : « Questions en suspens et/ou non encore résolues », d'autre part.

5. Les questions dont il s'agit n'ont pas été depuis toutes résolues, et certaines restent encore "ouvertes", mais l'intensité de la jurisprudence depuis, comme l'actualité législative, nous conduisent à dresser ici un bilan des solutions acquises à ce jour quant aux différentes prescriptions applicables aux différentes actions en responsabilité pouvant être engagées à l'encontre des constructeurs d'ouvrages immobiliers, soit par le maître d'ouvrage ou l'acquéreur, soit encore à titre récursif par eux-mêmes les uns à l'égard des autres.

6. Dans une perspective didactique, il nous est en effet apparu opportun de distinguer les actions du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur contre les constructeurs que ledit maître de l'ouvrage soit ou non lié à eux, d'une part (I), des actions des constructeurs les uns à l'égard des autres, d'autre part (II).

### I - LES DIFFÉRENTES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ACTIONS EN RESPONSABILITÉ ENGAGÉES PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE CONTRE LES CONSTRUCTEURS D'OUVRAGES IMMOBILIERS

**Liminairement : multitude et diversité des responsabilités encourues – L'arsenal des textes de prescription**

7. Les responsabilités encourues pour les constructeurs d'ouvrages immobiliers sont diverses et multiples. >

Leur nature, comme leur régime, dépend de l'époque de la réalisation du fait générateur et/ou de la survenance du dommage comme de la qualité de la victime, c'est-à-dire selon que celle-ci aura ou non été liée contractuellement avec le maître de l'ouvrage.

8. On sait qu'avant la réception de l'ouvrage, les constructeurs d'ouvrages immobiliers ne pourront voir leur responsabilité engagée que sur le fondement des règles du droit commun de la responsabilité, de sorte que la ou les prescriptions des actions en responsabilité qui seraient engagées à leur encontre par le maître d'ouvrage seraient alors, selon la nature contractuelle ou délictuelle, gouvernées par les dispositions :

- soit de l'article 2262 du Code civil qui énonce : « *Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* » ;
- soit de l'article L.110-4, I, du Code de commerce qui dispose que : « *Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes* » ;
- soit de l'article 2270-1 du Code civil, lequel énonce en son alinéa 1<sup>er</sup> que : « *Les actions en responsabilité civile extracontractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation* ».

9. On sait aussi qu'après la réception de l'ouvrage, les constructeurs d'ouvrages immobiliers pourront voir engagée leur responsabilité par le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur qui lui succède :

- soit sur le fondement des dispositions des articles 1792 et 1792-2 du Code civil (garantie décennale) ou encore 1792-3 dudit Code (garantie biennale de bon fonctionnement) pour les désordres/dommages, non-conformités et dysfonctionnements visés expressément ou implicitement par ces textes ;
- soit sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour les désordres/dommages et/ou non-conformités ne pouvant relever du régime de réparation/indemnisation des textes précités à raison de leurs caractéristiques techniques ou de gravité (dommages mineurs), ou encore à raison de ce que, apparents, tant dans leur ampleur que dans leur conséquence (v. *infra* n° 17), lors de la réception, ils ont fait alors l'objet de réserves ;
- soit, mais seulement pour l'entrepreneur, sur le fondement de l'article 1792-6 du Code civil (garantie de parfait achèvement) pour tous les désordres quelles que soient leurs caractéristiques techniques ou de gravité dès lors qu'ils auront été signalés dans les conditions prévues par ce texte.

De sorte que la ou les prescriptions des actions en responsabilité qui seraient engagées à l'encontre des constructeurs d'ouvrages immobiliers seraient gouvernées :

- soit par les dispositions des textes précités de l'article 2262 du Code civil, L. 110-4, I du Code de commerce, voire l'article 2270-1 du Code civil ;
- soit par les dispositions de l'article 2270 du Code civil qui dispose que : « *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article* » ;

• soit encore, et c'est une nouveauté, depuis l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005, par les dispositions de l'article 2270-2 du Code civil qui énonce, s'agissant notamment de l'action extracontractuelle du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un sous-traitant, 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 prescrivent 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* ».

10. On sait, enfin, qu'en marge de la réception de l'ouvrage, les constructeurs d'ouvrages immobiliers pourront voir leur responsabilité engagée au titre de la sanction d'obligations totalement indépendantes de la réception comme, par exemple, les retards de livraison, les dépassements de prix et/ou encore de l'inexécution de l'obligation d'information et de conseil.

Dans ces diverses hypothèses, les responsabilités encourues ne pourront l'être que sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, encore que le maître de l'ouvrage pourra toujours agir, à l'encontre de constructeurs avec lesquels il n'a pas été lié contractuellement, sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle soumise au régime de la prescription de l'article 2270-1 du Code civil, sauf application du cas particulier des actions à l'encontre du sous-traitant, lesquelles sont désormais gouvernées, tant en ce qui concerne la durée des prescriptions que de leur point de départ, par l'article 2270-2 dudit Code.

De sorte qu'ici encore, sont *a priori* susceptibles d'application les dispositions des textes précités des articles 2262 du Code civil, L. 110-4 du Code de commerce et 2270-1 du Code civil et 2270-2 dudit Code.

Nous distinguerons les prescriptions des actions en responsabilité contractuelle (A), de celles en responsabilité délictuelle (B).

### **A - La prescription des actions en responsabilité contractuelle engagées par le maître de l'ouvrage**

11. Cette prescription peut l'être soit à propos de dommages et/ou de non-conformités révélés avant la réception de l'ouvrage et objet d'actions à cette époque (1) ou postérieurement à la réception de l'ouvrage (2), soit à propos de dommages et/ou non-conformités survenus ou révélés postérieurement à la réception de l'ouvrage (3), soit à propos de préjudices totalement indépendants de la réception (4) ou encore à propos de désordres résultant d'une faute dolosive (5).

#### **1 - Action engagée avant la réception de l'ouvrage pour des dommages et/ou non-conformités existants alors**

12. La problématique est celle du choix entre la prescription trentenaire du droit commun de l'article 2262 du Code civil ou décennale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce qui a vocation à s'appliquer dans de nombreuses espèces, les constructeurs, sauf s'ils sont artisans, pouvant revendiquer l'application de ce dernier texte dès lors qu'ils exercent la plupart du temps leur activité au travers et dans le cadre de sociétés commerciales.

13. Trois arrêts de la Cour régulatrice se sont prononcés au regard de cette problématique.

Les deux premiers, rendus les 28 mars 2006 par la Chambre commerciale (Cass. com., 28 mars 2006, n° 04-15.506) et 26 avril 2006 par la Chambre sociale (Cass. soc., 26 avr. 2006, n° 03-47.525, Bull. civ. V, n° 146), concernant d'autres matières que celle du droit de la construction, tandis que le troisième, en date du 24 mai 2006, a trait aux désordres de construction (Cass. 3e civ., 24 mai 2006, n° 04-19.716, Bull. civ. III, n° 132). La Chambre commerciale, dans l'arrêt évoqué ci-dessus du 28 mars 2006, opte clairement pour la prescription décennale en précisant au visa express de l'article L.110-4, I, du Code de commerce que : « *la prescription d'une action en responsabilité ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance* » (v. déjà sous le même attendu de principe : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 23 nov. 2004, n° 01-03.510 ; v. également Cass. com., 7 déc. 2004, n° 02-18.196, Bull. civ. IV, n° 218, retenant comme point de départ la « *manifestation du dommage* »).

La Chambre sociale, dans l'arrêt ci-dessus évoqué du 26 avril 2006 (Cass. soc., 26 avr. 2006, n° 03-47.525, précité), opte quant à elle clairement pour la prescription trentenaire en énonçant au visa exprès de l'article 2262 du Code civil que « *la prescription d'une action en responsabilité contractuelle ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance* ».

La troisième chambre civile, quant à elle, dans l'arrêt ci-dessus évoqué du 24 mai 2006 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 2006, n° 04-19.716, précité), arrêt destiné à une très large publicité (puisqu'il est publié au *Bulletin civil*, au *Bulletin d'information* et objet d'un commentaire au *Rapport annuel* d'activité de la Cour de cassation), casse, pour violation de l'article 1147 du Code civil, un arrêt de la cour d'appel de Metz au considérant ci-après rapporté :

« *Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la réception n'est pas intervenue et que l'action en responsabilité contractuelle de droit commun résultant de l'article 1147 du Code civil dont disposait M. T à l'égard de M. W pour les désordres révélés en cours de chantier est soumise à la prescription trentenaire, à l'exclusion des règles relatives à la garantie décennale instituée par les articles 1792 et suivants du même Code ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur quant aux désordres de construction révélés en l'absence de réception se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage, la cour d'appel a violé le texte susvisé.*

14. Si on devait choisir entre la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil et la prescription décennale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce, il est clair que l'hésitation ne serait pas de mise.

En effet, la prescription de droit commun de l'article 2262 du Code civil n'a vocation à s'appliquer que de façon en quelque sorte supplétive, c'est-à-dire en l'absence d'une prescription spéciale.

Or, en la circonstance, pour les raisons déjà évoquées ci-dessus (v. *supra* n° 12), l'application de la prescription spéciale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce peut être légitimement revendiquée par la quasi-totalité des intervenants

à l'acte de construire, peu important la nature commerciale ou civile de leurs obligations : un arrêt de principe du 29 avril 1997 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 29 avr. 1997, n° 95-10.199, Bull. civ. I, n° 134), rendu sous l'empire de l'article 189 bis, a ainsi énoncé que « *l'article 189 bis du Code de commerce ne distingue pas selon le caractère civil ou commercial des obligations qu'il vise* » pour admettre l'application de cette prescription à une action en responsabilité engagée entre un notaire et un établissement de crédit.

La solution est constante (pour une dette d'honoraire d'avocat d'une société commerciale, v. Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 janv. 2006, n° 04-20.136, Bull. civ. II, n° 6, D. 2006, p. 303, obs. Chevrier, JCP E 2006, n° 5, p. 242, RJDA 2006, n° 484 : « *attendu que, selon l'article L. 110-4 du Code de commerce, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes ; que ce texte, qui ne fait pas de distinction entre le caractère civil ou commercial des obligations qu'il vise, s'applique à la dette d'honoraires d'une société commerciale découlant des prestations d'un avocat exécutées pour son compte* » ; à propos d'une action en paiement de tra-

voux de réparation exécutée par une société commerciale au bénéfice d'un syndicat des copropriétaires, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 févr. 1994, n° 91-16.310, Bull. civ. III, n° 17).

15. Mais la question du choix pertinent entre la prescription trentenaire et la prescription décennale ne se pose plus en notre matière, du moins depuis l'arrêt précité du 24 mai 2006 rendu au visa non d'un texte de prescription quelconque mais d'un texte de fond l'article 1147 du Code civil : autant dire que la solution est exclusivement prétorienne étant observé que la Cour de cassation a retenu ici, sans aucun support légal, un régime de prescription abrégé comme elle l'avait fait pour une même durée pour les désordres et/ou non-conformités survenus postérieurement à la réception de l'ouvrage, sauf que dans cette dernière hypothèse le point de départ de la prescription est la date de la réception avec ou sans réserves, tandis que pour les désordres et/ou non-conformités survenus et/ou révélés avant la réception de l'ouvrage, le point de départ est la manifestation du dommage dit la troisième chambre civile sauf, nous disent la Chambre commerciale et la Chambre sociale, s'il est établi que la victime n'en a pas eu alors connaissance, auquel cas, le délai de dix ans commence à courir à compter de cette connaissance.

### **2 - Action engagée postérieurement à la réception de l'ouvrage pour des dommages et/ou non-conformités survenus avant la réception de l'ouvrage**

16. L'action ne peut concerner, par hypothèse, que la réparation/indemnisation des désordres ou non-conformités ayant fait l'objet de réserves lors de la réception puisque aussi bien dans l'hypothèse inverse aucune action en responsabilité sous quelque fondement juridique que ce soit, ne serait possible par suite de l'effet de purge de la réception (à propos de l'action du maître de l'ouvrage, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 oct. 1993, n° 91-11.059, Bull. civ. III, n° 122, Defrénois 1994, art. 35761, note Dubois P. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juill. 1996, n° 94-17.890 : « *les défauts de conformité apparents sont, comme les vices de construction apparents, couverts par la réception sans réserve* » ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 nov. >

*La question du choix entre la prescription trentenaire et celle décennale ne se pose plus dans le cadre des actions engagées avant la réception de l'ouvrage.*

1996, n° 94-17.811 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mai 1997, n° 95-16.629 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 mai 1998, n° 95-19.089 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 nov. 1999, n° 98-10.694, Bull. civ. III, n° 210, Defrénois 2000, art. 37152, note Périnet-Marquet H. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2001, n° 00-10.021, RD imm. 2001, p. 386, note Malinvaud Ph. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 oct. 2001, n° 95-15.084 ; à propos de l'action de l'acquéreur de l'ouvrage, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 nov. 2005, n° 04-16.932).

17. Dans l'hypothèse envisagée d'une demande de réparation/indemnisation formulée après la réception de l'ouvrage pour des désordres ou non-conformités survenus avant la réception de l'ouvrage, la problématique ci-dessus évoquée (v. *supra*, n° 12) entre la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil et celle décennale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce, problématique elle-même dépassée ou transcendée par la solution prétorienne ci-avant évoquée, résultant de l'arrêt du 24 mai 2006, ne se pose *a priori* pas. En effet, la durée de la prescription sera toujours, *a priori*, de dix ans à compter de la réception avec ou sans réserves quelle que soit la nature de la responsabilité engagée à l'occasion de la réparation/indemnisation des désordres et/ou non-conformités objet des réserves lors de la réception.

On rappellera ici que si, traditionnellement, les désordres et/ou non-conformités apparents lors de la réception et objet de réserves ne peuvent relever que de la garantie de parfait achèvement puis de la responsabilité contractuelle de droit commun à raison justement de l'existence de réserves (marquant le refus du maître de l'ouvrage d'accepter les désordres dont s'agit), il est admis également, pour le moins depuis un arrêt de principe du 12 octobre 1994 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 oct. 1994, n° 92-16.533, Bull. civ. III, n° 172, RGAT 1994, p. 1188, note Périnet-Marquet H. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 févr. 1996, n° 94-14.220 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 avr. 1997, n° 95-13.482 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2001, n° 00-18.211 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 oct. 2002, n° 01-11.320 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2002, n° 00-22.579), rendu sous l'empire de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, conformément à une solution déjà initiée sous l'empire des régimes antérieurs (sous l'empire de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 oct. 1980, n° 79-12.247, Bull. civ. III, n° 141 ; sous l'empire du Code civil d'origine, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv 1990, n° 88-14.656, Bull. civ. III, n° 6), que peuvent relever des garanties légales les désordres et non-conformités dont l'ampleur et les conséquences ne se sont révélés que postérieurement à la réception avec réserves les concernant.

18. La prescription sera dans tous les cas d'une durée de dix ans, son point de départ étant, comme déjà dit ci-dessus, la date de la réception avec ou sans réserves, la jurisprudence appliquant selon la nature de la responsabilité soit le délai de prescription décennale édicté par l'article 2270 du Code civil (dans l'hypothèse ci-avant évoquée de désordres dont l'ampleur et les conséquences se révéleraient postérieurement à la réception rendant ainsi applicable notamment la garantie décennale), ou celui identique résultant de la règle prétorienne consacrée de façon éclatante par les arrêts précités des 16 octobre 2002 pour les autres désordres et/ou non-conformités (désordres mineurs dont l'ampleur et les conséquences sont immédiatement perceptibles lors de la réception).

19. Pour être exhaustif, on ne peut pas écarter l'hypothèse qu'un juge décide, dans le cas d'une réclamation postérieure à la réception pour des désordres et/ou non-conformités survenus avant ladite réception, l'application de la

prescription décennale calculée non point à compter du jour de la réception de l'ouvrage avec réserves mais de leur révélation.

La formulation très large de l'arrêt précité du 24 mai 2006 qui fait référence « *aux désordres de construction révélés en l'absence de réception* » autorisant, à notre avis, le juge à estimer que le point de départ de la prescription décennale se situe au jour de la révélation des désordres, peu important qu'une réception ait eu lieu depuis et que lesdits désordres aient fait alors l'objet de réserves expresses, celles-ci ne pouvant avoir pour effet de retarder le point de départ du délai de prescription, leur seul office étant d'éviter l'effet de purge d'une réception sans réserve en présence de dommages apparents.

### 3 - Action engagée pour des désordres et/ou non-conformités survenus postérieurement à la réception de l'ouvrage

20. Les actions en responsabilité contractuelle de droit commun *stricto sensu*, comme les actions en responsabilité contractuelle aménagées par la loi dans le cadre des garanties et responsabilités dites *légales* édictées notamment par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil pour la responsabilité décennale sont soumises, pour les premières et en vertu d'une règle purement prétorienne, pour les secondes et en vertu de la loi, à une même prescription de dix ans, dont le point de départ unique est toujours la réception avec ou sans réserves.

Étant observé qu'en marge de cette prescription décennale dont le point de départ est la réception avec ou sans réserves de l'ouvrage, il existe deux autres prescriptions spécifiques aux garanties dites *légales* et non communes aux autres actions fondées sur le droit commun de la responsabilité, à savoir la prescription de la garantie biennale de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil et la prescription annale de la garantie de parfait achèvement instituée par l'article 1792-6 dudit Code.

21. On rappellera, à cet égard, concernant les garanties légales, que l'article 2270 du Code civil est clairement un texte de prescription extinctive dès lors qu'il institue, après les délais qu'il énonce et auxquels il renvoie, une « *décharge des responsabilités et des garanties pesant* » sur le constructeur ou assimilé recherché, soit en vertu des articles 1792 et 1792-2 du Code civil (garantie décennale), soit en vertu de l'article 1792-3 dudit Code (garantie biennale de bon fonctionnement), l'article 1792-6 édictant quant à lui également mais, *a contrario*, une décharge de responsabilité au titre de la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an à compter de la réception avec ou sans réserves.

22. Quant à la prescription décennale de la responsabilité contractuelle de droit commun, elle est d'origine exclusivement prétorienne.

Sans refaire ici la genèse de l'évolution de la jurisprudence à cet égard et abstraction en conséquence du rappel des solutions annoncées puis affirmées dans le cadre des régimes antérieurs à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, on rappellera essentiellement ici que, sous ce dernier régime, la jurisprudence a créé le délai de prescription de dix ans :

- d'abord implicitement dans un arrêt de la troisième chambre civile le 27 avril 2000 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 avr. 2000, n° 98-15.970, Bull. civ. III, n° 88), en rejetant l'un des moyens du pourvoi qui reprochait à la cour d'appel concernée d'avoir retenu l'application de la responsabilité contractuelle de droit

commun et déduit « que l'action ainsi soumise à la prescription de dix ans était recevable » ;

- puis de façon éclatante, dans les arrêts précités, *Maison Bottemer et Grobost*, du 16 octobre 2002 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 oct. 2002, n° 01-10.330, précité et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 oct. 2002, n° 01-10.482, précité).

On rappellera ici que l'arrêt *Maison Bottemer* énonce, notamment, la règle selon laquelle « l'action en responsabilité contractuelle contre les constructeurs se prescrit par dix ans à compter de la réception avec ou sans réserves », tandis que l'arrêt *Grobost* énonce notamment, quant à lui, que la cour d'appel concernée avait « à bon droit retenu que la responsabilité de droit commun du constructeur pour manquement au devoir de conseil ne pouvait être invoquée quant aux désordres affectant l'ouvrage au-delà d'un délai de dix ans à compter de la réception ».

23. Pour être exhaustif, il nous faut préciser ici le domaine d'application de la prescription décennale de la responsabilité contractuelle de droit commun.

À s'en tenir aux arrêts précités du 16 octobre 2002, le domaine d'application de la prescription décennale de la responsabilité contractuelle de droit commun serait limité aux désordres à l'ouvrage ainsi qu'aux divers manquements à l'obligation de conseil rattachables aux désordres dont il s'agit, le délai de la prescription commençant à courir à compter de la réception avec ou sans réserves.

Mais la jurisprudence a étendu le domaine de la prescription abrégée de dix ans aux différents manquements contractuels non directement liés à des désordres à l'ouvrage et/ou encore très récemment à des non-conformités n'ayant entraîné aucun désordre matériel à l'ouvrage.

C'est ainsi que par arrêt du 16 mars 2005 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2005, n° 04-12.956, Bull. civ. III, n° 65) la troisième chambre civile a validé un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence à laquelle il était reproché notamment la violation de l'article 2262 du Code civil (par refus d'application comme il aurait été plus pertinent d'ajouter...) pour avoir déclaré prescrite et donc irrecevable l'action en responsabilité contractuelle de droit commun engagée par le maître de l'ouvrage, plus de dix ans après la réception de l'ouvrage, à l'encontre d'un architecte au titre du manquement de celui-ci à ses obligations contractuelles pour n'avoir pas vérifié, lors de l'exécution des travaux, que toutes les entreprises disposaient d'une couverture d'assurance de leur responsabilité décennale.

L'unique moyen du pourvoi soutenait en substance que s'il résultait bien des arrêts de principe ci-dessus évoqués du 16 octobre 2002 que la responsabilité contractuelle de droit commun d'un constructeur se prescrivait par dix ans à compter de la réception avec ou sans réserves, cette règle ne pouvait concerner que les désordres affectant l'ouvrage et que dès lors que le manquement reproché ne tendait pas à la réparation d'un désordre affectant l'ouvrage, seule la prescription de droit commun devait recevoir application.

La Cour de cassation rejette le moyen et valide l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en énonçant que celle-ci avait « retenu, à bon droit », que l'action du maître d'ouvrage était « irrecevable comme prescrite, la faute reprochée par les SCI (maîtres d'ouvrage) à l'encontre de l'architecte n'étant pas ex-

térieure à la mission complète de maîtrise d'œuvre confiée à celui-ci dans le cadre de l'opération de construction ».

Cette situation nous avait conduit à exprimer l'opinion selon laquelle : « Désormais, on peut donc affirmer que tout manquement aux obligations contractuelles du constructeur, pouvant se rattacher même très indirectement à la réparation/indemnisation de désordres affectant l'ouvrage, bénéficie de la prescription abrégée de dix ans dès lors que ledit manquement ne serait pas extérieur à la mission confiée au constructeur » (Karila J.-P., Extension du domaine de la prescription abrégée de dix ans aux manquements contractuels non directement liés à des désordres à l'ouvrage, commentaire de l'arrêt précité du 16 mars 2005, D. 2005, p. 2198).

Cette opinion ne nous semble pas démentie par l'abstract (rédigé par la Haute juridiction elle-même) de l'arrêt précité au *Bulletin civil* qui énonce que « l'action en responsabilité contractuelle de droit commun contre les constructeurs se prescrit par dix ans à compter de la réception dès lors que la faute se rattache à un désordre de construction » alors que, de facto, la faute dont s'agit ne se rattachait pas directement ni indirectement, *strico sensu*, à un désordre de construction.

Il est vrai néanmoins que le manquement reproché à l'architecte avait conduit à ce que les maîtres d'ouvrage ne puissent recouvrer le montant de condamnations prononcées à l'encontre d'un constructeur depuis en déconfiture, à raison de l'absence d'assurance de la responsabilité décennale dudit constructeur, dont il entrait dans la mission de l'architecte investi d'une mission de maîtrise d'œuvre de contrôler justement l'existence.

C'est ainsi encore que par arrêt du 22 novembre 2006 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 nov. 2006, n° 05-19.565, Bull. civ. III, n° 228), destiné à une large publicité, la Cour de cassation a validé un arrêt de la cour d'appel de Versailles qui avait déclaré prescrite l'action d'un maître d'ouvrage à l'encontre d'un constructeur pour avoir été introduite plus de dix ans après la réception de l'ouvrage, la cour d'appel de Versailles ayant en la circonstance considéré que le point de départ de la prescription décennale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce se situait justement au jour de la réception avec ou sans réserves.

Dans l'espèce considérée, aucun dommage/désordre n'affectait matériellement l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage recherchait la responsabilité d'un constructeur en suite du refus qui lui avait été notifié de la délivrance d'un certificat de conformité motivé par le non-respect de l'altimétrie stipulée dans un traité de cour commune et repris au permis de construire de quatre maisons.

Le maître d'ouvrage a alors introduit une action tendant à obtenir à mise en conformité des ouvrages en question, action déclarée irrecevable, donc sans examen au fond, par la cour d'appel de Versailles à raison de la prescription décennale de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur dont il s'agit.

Il était reproché à la cour d'appel de Versailles d'avoir déclaré l'action prescrite alors que, selon le demandeur au pourvoi, « lorsque seule la responsabilité de droit commun de l'entrepreneur est recherchée, le point de départ du délai de prescription de l'action ne court qu'à compter de la manifestation du dommage ou du jour où la victime a pu en avoir connaissance dans des conditions lui permettant d'agir », arguant en la circonstance d'une violation de l'article L.110-4 du Code de

*Il n'est pas dans l'air du temps ni, semble-t-il, dans l'esprit de la Cour de cassation d'appliquer désormais, du moins pour les responsabilités professionnelles dans le cadre de régimes spéciaux, la trop longue prescription de droit commun.*

commerce et de la règle *contra non valentem agere non currit praescriptio*, reproche étant fait au surplus d'un défaut de base légale au regard de l'article L.110-4 du Code de commerce et de la règle citée pour n'avoir pas recherché à quelle date les désordres s'étaient manifestés et à quelle date le maître d'ouvrage avait eu connaissance dans des conditions lui permettant d'agir.

Le moyen rejeté, la Cour de cassation a validé la cour d'appel de Versailles énonçant notamment : « *mais attendu qu'ayant, à bon droit, retenu que la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs ne pouvait être invoquée quant aux défauts de conformité affectant l'ouvrage au-delà d'un délai de dix ans à compter de la réception* ».

Certes, dans l'intervalle, un arrêt du 26 octobre 2005 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 oct. 2005, n°04-15.419, Bull. civ. III, n° 202) avait cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris, au visa de l'article 1147 du Code civil, qui avait jugé qu'une action en responsabilité contractuelle exercée à l'encontre d'un architecte au titre d'un défaut de conformité d'un mur pignon, aux normes des Documents Techniques Unifiés (DTU) et aux règles de l'art, était soumise à la prescription trentenaire et non à la prescription décennale, la cassation étant prononcée au motif : « *Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ces constatations qu'il ne s'agissait pas d'une non-conformité aux stipulations contractuelles, mais d'un désordre, et que l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs pour faute prouvée est de dix ans à compter de la réception, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

Cette formulation pourrait laisser penser que la prescription abrégée de dix ans ne serait applicable qu'en cas de désordres à l'ouvrage tandis qu'une non-conformité aux stipulations contractuelles aurait pu relever de la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil.

Mais cet arrêt dépassé par celui précité du 22 novembre 2006 ne saurait avoir en tout état de cause une grande portée dès lors que *de facto* les désordres dont se plaignait le maître d'ouvrage étaient aussi nécessairement le résultat d'une non-conformité aux stipulations contractuelles puisqu'aussi bien les marchés et pièces contractuels de tout contrat d'entreprise portant sur la construction d'un ouvrage de nature immobilière imposent systématiquement le respect des règles des DTU et des règles de l'art.

De sorte qu'il faut toujours lorsqu'on envisage une non-conformité, se poser la question de savoir si elle a ou non entraîné un désordre.

S'il est établi dans l'affirmative que la prescription applicable est celle abrégée de dix ans à compter de la réception avec ou sans réserves, en revanche, il n'est pas évident que dans la négative seule la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil soit toujours applicable.

L'arrêt précité du 22 novembre 2006 en est une illustration éclatante.

Au demeurant, il n'est pas dans l'air du temps ni, semble-t-il, dans l'esprit de la Cour de cassation d'appliquer désormais, du moins pour les responsabilités professionnelles dans le cadre de régimes spéciaux, la trop longue prescription de droit commun qui pouvait parfaitement se justifier dans le cadre du Code civil d'origine, mais qui n'a plus lieu d'être à notre époque.

24. Il résulte de l'ensemble jurisprudentiel ci-dessus exposé que le domaine d'application de la prescription décennale de la responsabilité contractuelle de droit commun est celui :

- des désordres à l'ouvrage et/ou non-conformités entraînant des dommages à l'ouvrage dès lors que lesdits désordres ne revêtent pas les caractéristiques techniques ou de gravité de ceux relevant des articles 1792 et 1792-2 du Code civil, les désordres ou défauts de fonctionnement visés par l'article 1792-3 ne pouvant, quant à eux, jamais donner lieu à l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun ;
- de certains des manquements à l'obligation de conseil rattachables directement ou indirectement aux désordres et/ou non-conformités entraînant des désordres, quel que soit le régime juridique, en la circonstance, de la réparation/indemnisation desdits désordres et/ou non-conformités.

#### **4 - Action engagée au titre de la sanction d'obligations totalement indépendantes de la réception de l'ouvrage**

25. *A priori*, la problématique ci-avant envisagée (v. *supra*, n° 11) du choix entre la prescription trentenaire de droit commun de l'article 2262 du Code civil ou décennale de l'article L.110-4, I, du Code de commerce se pose ici.

Mais il est clair que *de facto* cette problématique ne se posera quasiment jamais puisque par hypothèse dans ce type d'action, l'action en justice suit immédiatement le manquement et/ou en tout cas est par hypothèse initiée bien avant l'expiration d'un délai de dix ans.

Le point de départ de cette prescription décennale devrait se situer à la date de l'inexécution de l'obligation contractuelle.

#### **5 - Action engagée sur le fondement d'une faute dolosive: prescription trentenaire de droit commun**

26. Depuis un arrêt de principe du 27 juin 2001 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2001, n° 99-21.017, Bull. civ. III, n° 83, D. 2001, p. 2995, concl. Weber J.-F., comm. Karila J.-P.), constituant un double revirement de jurisprudence en ce sens que la nature de la responsabilité encourue en cas de faute dolosive est nécessairement contractuelle et que la volonté de nuire n'est plus exigée, la Cour de cassation décide que « *le constructeur, nonobstant la forclusion décennale, est sauf faute extérieure au contrat contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ces obligations contractuelles* ».

L'arrêt dont il s'agit ne se prononce pas expressément sur la durée de la prescription, mais il est évident que s'agissant par hypothèse d'une action dont la Haute juridiction nous dit qu'elle peut prospérer dans certaines conditions « *nonobstant la forclusion décennale* » que la prescription alors applicable est la prescription trentenaire de droit commun de l'article 2262 du Code civil qui devrait être calculé, à notre avis, non pas à compter de la manifestation du dommage, mais à compter de la date de la réception (v. déjà dans ce sens, CA Rennes, 20 avr. 2006), solution d'ailleurs admise depuis fort longtemps par les juridictions administratives qui n'avaient quant à elles jamais estimé que le fondement de la responsabilité engagée par le constructeur en cas de faute dolosive puisse être de nature extracontractuelle.

#### **B - La prescription des actions en responsabilité délictuelle du maître de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs avec lesquels il n'est pas contractuellement lié**

27. Par hypothèse, le constructeur non contractuellement lié au maître de l'ouvrage est nécessairement un sous-traitant d'un des constructeurs avec lequel il est lié contractuellement

ou encore, en cas de sous-traitance en chaîne, un sous-traitant d'un sous-traitant.

Dans ces deux hypothèses, la prescription de l'action en responsabilité, de nature nécessairement délictuelle, sera régie soit par les dispositions de l'article 2270-2 du Code civil par l'ordonnance précitée n° 2005-658 du 8 juin 2005, soit par les dispositions de l'article 2270-1 du Code civil qui a vocation à s'appliquer toutes les fois que les dommages affectent l'ouvrage réalisé ou ses éléments d'équipements ne sont pas de la nature de ceux visés à l'article 2270-2 du Code civil.

La durée de la prescription sera toujours décennale, sauf que dans le cas d'application de l'article 2270-2 du Code civil, le point de départ de ladite prescription est compté à compter de la réception avec ou sans réserves tandis que, dans le cas d'application de l'article 2270-1 du Code civil, le point de départ sera, conformément à cette disposition, la survenance du dommage ou son aggravation.

Pour être exhaustif, on ajoutera que si les dommages considérés affectent des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionné à l'article 1792-3 du Code civil, la prescription sera, en application de l'article 2270-2 du Code civil, de deux ans à compter de la réception avec ou sans réserves.

Enfin, il convient de préciser la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance précitée du 8 juin 2005.

On sait que l'article 5 de ladite ordonnance énonce que ses dispositions ne s'appliquent « *qu'aux marchés, contrats ou conventions conclus après la publication de la présente ordonnance à l'exception toutefois de celles "de l'article 2"* », c'est-à-dire de celles ayant institué l'article 2270-2 du Code civil. Au regard de la situation ci-dessus décrite, on doit en conclure, par application de l'article premier du Code civil, que l'article 2270-2 dudit Code est applicable à compter du 10 juin 2005 même pour des contrats ou conventions conclus antérieurement.

Reste en suspens la question de savoir si l'article précité 2270-2 du Code civil est applicable aux instances en cours introduites avant la publication de l'ordonnance.

On dispose à cet égard de deux décisions contradictoires de deux cours d'appel, à savoir un arrêt de la cour d'appel de Toulouse en date du 27 février 2006 (CA Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., 27 févr. 2006) ainsi qu'un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006 (CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. B, 1<sup>er</sup> déc. 2006, SA *Norpac c/ Missenard-Quinteta*).

Aux termes de son arrêt du 27 février 2006, la cour d'appel de Toulouse a estimé que : « *si l'article 5 de l'ordonnance du 8 juin 2005, différant son application aux contrats et marchés conclus après sa publication, n'est pas applicable à l'article 2 de ladite ordonnance créant un article 2270-2 du Code civil étendant aux sous-traitants le délai de dix ans courant à compter de la réception pour agir à leur encontre, cette circonstance est sans effet sur les actions qui restent recevables dès lors qu'elles l'étaient au regard de la loi applicable au jour de l'introduction de la demande* ».

À suivre ce raisonnement, l'article 2270-2 du Code civil :

- n'est pas applicable aux instances en cours au 10 juin 2005 ;
- a vocation à s'appliquer même pour les contrats antérieurs au 10 juin 2005 dès lors qu'aucune demande en justice n'avait été introduite à cette date.

Aux termes de son arrêt précité du 1<sup>er</sup> décembre 2006, la cour d'appel de Paris a retenu l'application de l'article 2270-2 du Code civil dans une espèce où l'action avait été engagée avant l'ordonnance du 8 juin 2005 et où la réception avait été prononcée plus de dix ans auparavant, ce au motif suivant : « *Considérant qu'il résulte de l'article 5 de l'ordonnance susvisée, publiée le 9 juin 2005, que ces dispositions relatives à la prescription des actions dirigées contre les sous-traitants, sont d'application immédiate* ».

La cour d'appel de Paris fait en conséquence une application doublement rétroactive puisqu'elle a aussi bien estimé que :

- le texte est applicable aux contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance ;
- le texte est encore applicable aux instances en cours.

Cette question fera sans doute couler encore beaucoup d'encre avant que la Cour de cassation ne soit amenée à trancher ou ne soit conduite à formuler une demande d'avis quant à ce point.

*Les rapports entre les cocontractants sont le plus souvent régis par une convention autonome de groupement régissant les rapports des différents membres du groupement les uns à l'égard des autres, convention à laquelle le maître de l'ouvrage n'est pas partie.*

## II - LES DIFFÉRENTES PRESCRIPTIONS DES ACTIONS ENGAGÉES PAR LES CONSTRUCTEURS LES UNS À L'ÉGARD DES AUTRES

28. On distinguera ici aussi les actions en responsabilité contractuelle (A) de celles en responsabilité délictuelle (B).

### A - La prescription des actions en responsabilité contractuelle engagées par les constructeurs les uns à l'égard des autres

29. Les constructeurs peuvent être contractuellement liés entre eux soit par un contrat de cotraitance (1), soit par un contrat de sous-traitance (2, 3 et 4).

#### 1 - La prescription de l'action en responsabilité contractuelle d'un constructeur à l'encontre d'un autre constructeur dans le cadre d'une cotraitance

30. Lorsqu'un marché de travaux est confié par un maître d'ouvrage à un groupement momentané d'entrepreneurs (GME) et que ceux-ci s'engagent à l'égard dudit maître de l'ouvrage soit conjointement, soit solidairement, soit encore, de façon curieuse et non pertinente en droit, conjointement et solidairement, on est en présence d'une cotraitance.

Les rapports entre cotraitants sont rarement déterminés par le marché passé entre le maître de l'ouvrage et le groupement dont il s'agit sauf à préciser que, contrairement à l'apparence, le marché n'est pas juridiquement unique, la doctrine estimant qu'on est en présence d'autant de marchés que d'entrepreneurs.

Les rapports entre les cocontractants sont le plus souvent régis par une convention autonome de groupement régissant les rapports des différents membres du groupement les uns à l'égard des autres, convention à laquelle le maître de l'ouvrage n'est pas partie.

Les responsabilités encourues à cette occasion sont nécessairement de nature contractuelle, la prescription des actions engagées à ce titre étant régie soit par la prescription trentenaire de droit commun de l'article 2262 du Code civil, soit par la prescription décennale de l'article L. 110-4 du Code de commerce. Pour les raisons déjà indiquées (v. *supra*, n° 12), ce sera la plupart du temps la prescription décennale de l'article L. 110-4 du Code de commerce qui sera applicable.

>

## **2 - La prescription de l'action en responsabilité contractuelle d'un constructeur à l'encontre de son sous-traitant**

31. Il convient ici aussi (v. *supra*, n° 25) de faire la distinction selon que la responsabilité du sous-traitant est recherchée par l'entrepreneur principal à raison de dommages envisagés par l'article 2270-2 du Code civil, ou à raison d'autres dommages/préjudices.

Dans la première hypothèse, la durée de la prescription sera décennale ou biennale (selon la nature des dommages ou de leur localisation), le ou les délais de prescription étant comptés à partir de la date de réception de l'ouvrage.

Dans l'hypothèse inverse, la prescription de l'action de l'entrepreneur principal à l'encontre de son sous-traitant sera régie par la prescription décennale de l'article L. 110-4, I, du Code de commerce comptant le point de départ de ladite prescription conformément à l'arrêt précité de la Chambre commerciale du 28 mars 2006 (Cass. com., 28 mars 2006, n° 04-15.506, précité) « à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance » (déjà sous le même attendu de principe : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 23 nov. 2004, n° 01-03.510 ; v. également Cass. com., 7 déc. 2004, n° 02-18.196, Bull. civ. IV, n° 218, retenant comme point de départ la « manifestation du dommage »).

## **3 - La prescription de l'action en responsabilité contractuelle d'un sous-traitant à l'encontre de l'entrepreneur principal**

32. L'alternative ci-avant évoquée entre la prescription décennale de l'article 2270-2 du Code civil et L. 110-4, I, du Code de commerce n'a pas lieu d'être dans cette hypothèse, l'action du sous-traitant à l'encontre de l'entrepreneur principal étant nécessairement régie en ce qui concerne la prescription par celle édictée par l'article L. 110-4, I, précité, du Code de commerce, le point de départ de ladite prescription étant toujours compté à compter de la réalisation du dommage ou de la date.

## **4 - La prescription de l'action contractuelle d'un sous-traitant à l'égard de son cocontractant lui-même sous-traitant**

33. Dans cette hypothèse, il importe peu, selon nous, que le cocontractant du sous-traitant concerné ait, à l'égard de celui-ci, la qualité d'entrepreneur principal en application de l'article 2 de la loi n° 75-1134 du 31 décembre 1975, l'action étant, à notre avis, nécessairement régie par l'article 2270-2 du Code civil pour les dommages auxquels se réfère ce texte ou, dans les autres hypothèses, par l'article L. 110-4, I, du Code de commerce.

## **B - La prescription des actions en responsabilité délictuelle engagées par un constructeur contre un autre intervenant à l'acte de construire avec lequel il n'est pas lié contractuellement**

34. Les actions intentées par un constructeur contre un autre intervenant à l'acte de construire avec lequel il n'est pas lié sont nécessairement fondées sur la responsabilité délictuelle (par exemple, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 nov. 1993, n° 92-11.026, Bull. civ. III, n° 146 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 avr. 2002, n° 00-15.645, Bull. civ. III, n° 86).

Un arrêt de la troisième chambre civile du 14 septembre 2005 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2005, n° 04-10.241, Bull. civ. III, n° 164) retient à ce titre que « le recours entre constructeurs, non contractuellement liés, ne peut avoir qu'un fondement quasi délictuel ».

35. Il convient de distinguer selon que l'action en responsabilité délictuelle est engagée contre un constructeur lié ou non contractuellement au maître de l'ouvrage.

### **1 - La prescription de l'action en responsabilité délictuelle d'un constructeur à l'encontre d'un autre constructeur lié contractuellement au maître de l'ouvrage**

36. Lorsque l'action en responsabilité délictuelle est engagée par un constructeur contre un autre intervenant à l'acte de construire lié au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise, la prescription sera nécessairement celle prévue par l'article 2270-1 du Code civil qui calcule son point de départ à partir de la manifestation des dommages ou de leur aggravation.

### **2 - La prescription de l'action en responsabilité délictuelle d'un constructeur à l'encontre d'un autre constructeur non lié contractuellement au maître de l'ouvrage**

37. Lorsque le constructeur agit en responsabilité délictuelle à l'encontre d'un autre constructeur qui a la qualité de sous-traitant, la prescription applicable sera soit celle de l'article 2270-2 du Code civil, c'est-à-dire dix ans à compter de la réception de l'ouvrage, soit celle de l'article 2270-1 dudit Code, c'est-à-dire dix ans à compter de la révélation du dommage ou de son aggravation selon que la responsabilité est recherchée à raison de dommages affectant des ouvrages ou des éléments d'équipement visés à l'article 2270-2 du Code civil, ou encore à raison de dommages ou de préjudices non envisagés par le texte précité de l'article 2270-2.

\* \*  
\*

38. Comme nous l'avons démontré, la prescription des actions en responsabilité des différents intervenants à l'acte de construire sera quasiment toujours d'une durée décennale, seul le point de départ du délai décennal variant selon l'époque de la survenance du dommage ou de la réclamation et/ou encore de la qualité de la partie demanderesse à la mise en œuvre de la responsabilité et donc aussi, bien évidemment, selon la nature de la responsabilité qui est recherchée.

39. La durée de la prescription ne sera trentenaire que dans des hypothèses marginales telle la faute dolosive ou le cas de l'artisan ou encore, la Cour n'ayant pas définitivement, semble-t-il, pris parti, nonobstant l'arrêt précité du 22 novembre 2006, le cas des non-conformités contractuelles n'ayant entraîné aucun dommage matériel à l'ouvrage ; durée trentenaire qui sera comptée selon les hypothèses soit à compter de la révélation du dommage, soit à compter de l'inexécution de l'obligation, soit, enfin, de la réception de l'ouvrage. ♦