



Covid – 19 : Responsabilité des constructeurs et délais :

« Le délai d'épreuve inchangé, le délai d'action prorogé »

Le gouvernement est intervenu à plusieurs reprises pour adapter notre législation à la crise sanitaire actuelle. Si cette intervention était indispensable, les modifications successives des mesures adoptées dans l'urgence ont considérablement obscurci le tableau d'ensemble au point qu'il est parfois difficile de s'y retrouver.

Tel est le cas, notamment, de l'ordonnance phare concernant la prorogation des délais (ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020) dont les conséquences sur le secteur de la construction sont particulièrement importantes et qui aura fait l'objet de nombreuses notes de notre cabinet. Pour rappel, cette ordonnance a profondément modifié le régime applicable aux délais susceptibles de venir à échéance durant une période dite « période juridiquement protégée », période qui, après de nombreuses hésitations, s'étend finalement du 12 mars 2020 au 23 juin à minuit. L'article 2 de cette ordonnance prévoit notamment que les actes et recours dont les délais viennent à échéance durant la période juridiquement protégée bénéficient d'une prorogation d'une durée égale au délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.

Il reste, évidemment, à apprécier les conséquences de cette disposition sur un domaine où les délais sont légion : la responsabilité des constructeurs. La tâche n'est pas facile car, si les délais ne sont pas de même durée, ils ne sont pas, non plus, nécessairement de même nature. Les implications de l'ordonnance ne sont donc pas toujours les mêmes selon qu'il est question du délai d'épreuve (1) ou d'action (2).

Le thème nous est apparu s'imposer dans le cadre de notre activité, qui reprend, tant bien que mal. Et, avec elle, les premières questions concernant les délais qui la jalonnent : « *tel désordre est survenu pendant l'épidémie, je vous somme d'y remédier, fut-ce au-delà du délai de garantie maintenant dépassé* », « *aucune assignation tendant à se plaindre de tel désordre ne m'a été signifiée par huissier de justice, est-elle encore à craindre ?* »...

(NB : toujours à la pointe de l'actualité, Léga-Cité suivra l'Académie française, qui vient de nous inviter à tenir le virus covid-19 pour féminin...)

1 – Le délai d'épreuve

En droit de la construction, le délai d'épreuve est le délai à l'intérieur duquel le désordre doit se manifester. Ces délais, variés (a), ne sont pas touchés par les mesures gouvernementales (b).

a – La variété des délais

Une fois la réception prononcée et le contrat achevé, la question se pose de la durée durant laquelle l'ouvrage doit être garanti contre les désordres susceptibles de se révéler.

Ces délais sont bien connus : le vendeur et les constructeurs doivent garantir l'ouvrage dix ans durant contre tout désordre susceptible de porter atteinte à sa solidité ou de le rendre impropre à sa destination (article 1792 du code civil).

Outre cette responsabilité décennale, les éléments d'équipement sont quant à eux garantis pendant un délai de deux ans (article 1792-3 du code civil) sous réserve, évidemment, que ces derniers soient destinés à fonctionner.

De leur côté, les entreprises sont tenues de réparer tout désordre qui se révélerait dans l'année suivant la réception en vertu de la célèbre garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil).

Enfin, à la différence du vendeur d'un bien existant, le vendeur d'immeuble à construire doit garantir son acquéreur de tout désordre apparent lors de la livraison ou susceptible d'apparaître dans le mois s'ensuivant (article 1642-1 du code civil).

b – L'intangibilité des délais

Ces délais sont-ils suspendus ou prorogés par l'ordonnance 2020-306 ?

La prorogation des délais prévue par l'article 2 de l'ordonnance 2020-306 est subordonnée à plusieurs conditions essentielles : il faut que la loi ou le règlement prescrive d'agir à peine de sanction avant l'expiration d'un délai arrivant à échéance entre le 12 mars et le 23 juin.

La question est donc la suivante : un délai d'épreuve est-il un délai à l'intérieur duquel un acte prescrit par un texte doit intervenir à peine de sanction ?

Que le délai soit prescrit par la loi ne fait aucun doute, qu'il énonce une sanction pourrait être admis dans la mesure où l'expiration du délai entraîne une déchéance de garantie, mais en revanche, la dernière condition fait inévitablement défaut : le délai d'épreuve est un délai à l'intérieur duquel *un fait* doit intervenir (le désordre) et non pas un acte !

Par conséquent il nous semble incontestable que les délais d'épreuve venant à échéance entre le 12 mars et le 23 juin ne bénéficient d'aucune prorogation ou suspension.

Et pour cause : le délai d'épreuve n'est ni suspendu, ni prorogé car, que l'on sache, la covid-19 n'empêche pas les désordres de se manifester !

Il faut s'en réjouir : toute mesure contraire aurait nécessairement allongé la durée de la responsabilité des constructeurs et des vendeurs d'immeuble à construire.

Exemples :

- Un ouvrage réceptionné le 12 avril 2010 bénéficie d'une garantie décennale jusqu'au 12 avril 2020, nonobstant la crise du coronavirus. Tout désordre se révélant après cette date ne saurait être pris en charge à ce titre.

- Un appartement livré le 10 mars 2020 (relevant d'un ouvrage préalablement réceptionné) bénéficie de la garantie des vices apparents et tât apparus, propre au vendeur en l'état futur d'achèvement, au visa de laquelle le désordre survenant dans le mois ayant suivi la prise de possession est à sa charge. Les désordres qui y apparaîtront jusqu'au 10 avril 2020 relèveront de cette garantie. Au-delà, non.

2 – Le délai d'action

Le délai d'épreuve doit être tenu distingué du délai d'action : le premier est le délai à l'intérieur duquel le désordre doit se manifester et ne fait l'objet d'aucun aménagement ; le second est le temps laissé au bénéficiaire de la garantie pour agir en justice et se trouve, quant à lui, prolongé.

Au regard des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance, **l'action en justice qui devait être introduite au plus tard entre le 12 mars et le 23 juin, sera réputée accomplie à temps si elle a été introduite avant le 23 août 2020 à minuit.**

Cette différence de régime entre délai d'épreuve et délai d'action se justifie facilement : la covid-19 a obligé les huissiers de justice à suspendre leur activité et fait obstacle à l'exercice même d'une action en justice. L'aménagement du délai d'action était donc une nécessité.

Exemples :

- Un ouvrage réceptionné le 15 avril 2010 bénéficie d'une garantie décennale jusqu'au 15 avril 2020. Si un désordre se déclare le 1^{er} avril 2020, l'action en justice qui devait être introduite avant le 15 avril 2020 sera considérée comme recevable si elle est introduite avant le 23 août 2020.

- Un appartement livré le 10 mars 2019 (relevant d'un ouvrage préalablement réceptionné) bénéficie de la garantie des vices apparents et tât apparus, propre au vendeur en l'état futur d'achèvement : tout désordre survenu pendant le délai d'épreuve d'un mois après la livraison (soit avant le 10 avril 2019) devra faire l'objet d'une procédure en justice dans le délai d'action d'un an s'ensuivant. Soit, présentement, jusqu'au 10 avril 2020. Celle-ci devra finalement être introduite avant le 23 août 2020.

En conclusion dira-t-on que l'action se prescrit, pas l'épreuve !

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

