

Fiche pratique

ÉTABLISSEMENT DE DEVIS RÉPARATOIRES ET RECONNAISSANCE DE RESPONSABILITÉ

L'affaire

Les époux X sont propriétaires d'un immeuble à usage de commerce et d'habitation qu'ils louent à un preneur selon un bail commercial. Le bien jouxte un immeuble constitué en syndicat des copropriétaires. Le preneur du bail commercial se plaint d'humidité dans la cage d'escalier de l'immeuble donné à bail. À sa demande, les propriétaires de cet immeuble sont condamnés, sous astreinte, à faire exécuter les travaux décrits par l'expert désigné dans cette instance, par un jugement rendu le 5 mai 2011, confirmé par un arrêt du 11 février 2014.

Les propriétaires décident d'assigner le syndicat des copropriétaires aux fins de bornage afin de déterminer la mitoyenneté du mur de la cage d'escalier. Après plusieurs péripéties judiciaires, un rapport d'expert-géomètre est déposé le 24 mai 2016. Il apparaît que les désordres ont pour origine la mauvaise exécution de l'enduisage du mur pignon et l'absence de complexe d'étanchéité lors de travaux de reconstruction de l'immeuble voisin entrepris par le syndicat des copropriétaires en 1984 et 1985.

Sur cette base, les propriétaires assignent alors le syndicat des copropriétaires pour tenter d'obtenir sa condamnation à exécuter les travaux de reprise et à réparer leurs préjudices sur le fondement des articles 655 et 1382, devenus 1240 du Code civil. Le syndicat des copropriétaires oppose aux propriétaires une fin de non-recevoir tirée de la prescription dès lors que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître l'ensemble des faits lui permettant de l'exercer.

La cour d'appel d'Amiens déclare les demandes des propriétaires effectivement prescrites au motif qu'ils ont eu connaissance dès 1995 et en dernier lieu en 2009, du défaut d'entretien du mur mitoyen dont la dégradation est à l'origine des préjudices.

L'arrêt

Les propriétaires se pourvoient alors en cassation et soulèvent que la date à laquelle les préjudices sont apparus et leur ont été révélés

postérieurement à 2013, tout comme leur connaissance suffisamment certaine de la qualification de la mitoyenneté du bien. Ils tentent enfin de soutenir que le syndicat des copropriétaires a au moins implicitement renoncé à se prévaloir de la prescription en faisant établir des devis réparatoires dans le cadre de l'expertise et que ces derniers étaient constitutifs d'une reconnaissance de responsabilité, interruptive de prescription.

La Cour de cassation rejette le pourvoi (C. cass., 3^e ch. civ., 11 janvier 2023, n^o 21-23.689) et ne retient pas de « reconnaissance de responsabilité » du syndicat des copropriétaires en statuant que : « En second lieu, en retenant que les demandes indemnitaires de M. et Mme [M] étaient prescrites, la cour d'appel a répondu, en les écartant, aux conclusions qui se bornaient à invoquer, au titre d'une éventuelle renonciation tacite du syndicat des copropriétaires à se prévaloir de la prescription, laquelle doit être non équivoque, deux devis de travaux réparatoires établis à sa demande aux mois de novembre 2013 et juin 2014, dont ils précisaient qu'ils n'avaient connu aucune suite et dont il n'était pas soutenu qu'ils fussent accompagnés d'une reconnaissance de responsabilité. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision [...] ».

Le commentaire

Outre le fait que cette décision nous rappelle l'importance d'agir rapidement en justice lorsqu'il existe un doute tant sur la propriété d'un ouvrage que sur l'origine des dommages, elle est intéressante sur la question de la reconnaissance de responsabilité. En effet, l'article 2240 du Code civil dispose que « la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription. »

La reconnaissance de responsabilité fait alors courir un nouveau délai, de même durée que l'ancien. Aucune forme n'est imposée pour que la reconnaissance produise un effet interruptif, encore faut-il, cependant, qu'elle soit certaine, dépourvue d'ambiguïté et qu'il n'y ait aucun doute sur l'intention de celui qui reconnaît.

S'il est admis depuis longtemps que la participation à une mesure d'expertise n'est pas constitutive d'une reconnaissance de responsabilité (C. cass., 3^e ch. civ., 24 juin 1942, DC 1943.154), la jurisprudence a moins eu l'occasion de se prononcer sur l'établissement de devis réparatoires. Ici, la Cour de cassation retient que faire établir des devis n'est pas constitutif d'une reconnaissance de responsabilité.

De même, dans un arrêt rendu le 5 novembre 2009, la Cour de cassation avait sanctionné une juridiction qui avait retenu une reconnaissance de responsabilité au motif que « les contacts entre les deux parties dans la période de deux ans pendant laquelle courait la prescription ont permis d'espérer une solution amiable du litige et que le défendeur, qui a proposé une solution refusée par la demanderesse, ne conteste pas les dysfonctionnements rencontrés » ; ces motifs étant impropres à caractériser de la part du vendeur une reconnaissance non équivoque (C. cass., 1^{re} ch. civ., 5 novembre 2009, n^o 08-14.106). Il est toujours plus prudent – lorsque l'on établit un devis réparatoire – de préciser lors de sa diffusion que celui-ci est communiqué « sans aucune reconnaissance de responsabilité ». ■

POUR EN SAVOIR PLUS

Ouvrages disponibles

- Les notes de jurisprudence rédigées par le Cneaf (Collège national des experts architectes français) dans la revue de l'Ordre Les cahiers de la profession.



Agence Qualité Construction
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton, avocate à la cour.