

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 21 mai 2026, n° 24-20.851, F-D, *bjda.fr* 2026, n° 105, note R.G. Tsomevou

De la perte du droit d'agir en garantie décennale au point de départ de la prescription contre le syndic

Cass. 3^e civ., 21 mai 2026, n° 24-20.851, F-D

Garantie décennale – Responsabilité du syndic – Prescription extinctive – Article 2224 du Code civil – Point de départ – connaissance du dommage ? Oui. Date de survenance du préjudice ? Non.

Le fait permettant à la victime d'exercer son action en responsabilité contre le syndic pour manquement à son obligation de conseil est constitué par la perte du droit d'agir en garantie décennale contre les constructeurs, et non par la réalisation ultérieure du préjudice financier. Dès lors que la victime a eu connaissance de cette perte, le délai de prescription quinquennale prévu à l'article 2224 du Code civil commence à courir, et ce indépendamment des conséquences financières futures.

La prescription extinctive est souvent présentée comme un mécanisme de sanction de l'inaction¹. Encore faut-il savoir à partir de quand cette inaction est censurée. C'est là tout l'enjeu de l'article 2224 du Code civil, qui fixe le point de départ de la prescription quinquennale au jour où le titulaire d'un droit « *a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ». Cette formule, en apparence simple, cache une difficulté lorsque le dommage invoqué n'est pas une atteinte matérielle immédiate, mais la perte d'un droit d'action. La Cour de cassation a été confrontée à cette difficulté dans un arrêt rendu le 21 mai 2026 par sa troisième chambre civile.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires d'une résidence, dont le mur de soutènement et les voies d'accès avaient subi des désordres de nature décennale, avait assigné son ancien syndic, la société Toquet immobilier, pour manquement à son obligation de conseil. Selon lui, le syndic n'avait pas effectué les démarches nécessaires pour interrompre la prescription de la garantie décennale des constructeurs. Par une ordonnance de référé du 11 octobre 2012, le syndicat avait été débouté de sa demande d'expertise dirigée contre les constructeurs, au motif que l'action en garantie décennale était irrecevable pour cause de prescription. Ce n'est que le 4 décembre 2018 que le syndicat a assigné son syndic en responsabilité.

¹ J. KLEIN, *Le point de départ de la prescription*, Thèse Droit, dactyl., Paris 2 Panthéon-Assas, 2010, dir. Nicolas Molfessis, p. 3.

Ramant à contrecourant, la cour d'appel avait déclaré cette action recevable, au motif que le point de départ de la prescription quinquennale contre le syndic devait être fixé non pas au jour de l'ordonnance précitée, mais à celui du jugement du 16 mars 2016, par lequel l'assureur dommages-ouvrage avait rejeté la demande de prise en charge financière des travaux. Pour la cour d'appel, cette date constitue celle à laquelle le préjudice financier s'est « *pleinement manifesté* », position qui a été cassée par la Cour de cassation.

La haute juridiction devait répondre à la question de savoir si, au sens de l'article 2224 du Code civil, le point de départ de la prescription de l'action en responsabilité doit-il être fixé à la connaissance de la perte d'un droit d'agir ou à la connaissance de ses conséquences financières ? Pour cette dernière, la prescription court dès la connaissance de la perte du droit, et non par la réalisation ultérieure des conséquences patrimoniales de cette perte. Elle cristallise ainsi le point de départ de la prescription au moment où le dommage est connu, et non à la date à laquelle la victime subit un préjudice économique. Pour y parvenir, elle a identifié le fait permettant d'exercer l'action en responsabilité du syndic (I), qu'elle a détaché du préjudice financier désormais inopérant (II).

I) L'affirmation de la perte du droit d'agir comme déclencheur de la prescription

L'article 2224 du Code civil ne fait pas courir la prescription à compter de la réalisation du dommage, mais à compter du jour où la victime a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action. La formulation est délibérément tournée vers la connaissance, et non vers l'événement dommageable lui-même. Cette interprétation permet de comprendre la solution retenue dans l'arrêt commenté.

En rappel, le dommage allégué par le syndicat des copropriétaires n'était pas la dégradation du mur de soutènement, lequel constituait un désordre était antérieur. Le véritable grief adressé au syndic portait sur son inaction face à l'expiration imminente de la garantie décennale des constructeurs. Faute d'avoir conseillé une mise en œuvre des démarches interruptives qui s'imposaient, il avait laissé se prescrire un droit d'action en réparation selon le syndicat. C'est dire que le dommage imputable au syndic est la perte de ce droit d'agir, et non les désordres eux-mêmes.

C'est pourquoi la Cour de cassation a relevé que la Cour d'appel a violé le texte susvisé dès lors que « *le fait manifestant le dommage allégué par le syndicat des copropriétaires consistait dans l'expiration du délai d'action en responsabilité décennale contre les constructeurs et qu'elle avait constaté que le syndicat des copropriétaires avait eu connaissance dès le 11 octobre 2012 de la possible acquisition de cette prescription* ». ce faisant, elle constatait clairement l'irrecevabilité de l'action en garantie décennale, la prescription étant acquise. Peu importe donc qu'à cette date, le syndicat n'ait pas encore mesuré les incidences financières de cette perte. L'essentiel, au sens de l'article 2224, est de disposer d'éléments factuels suffisants qui permettent de savoir si le droit avait disparu, lesquels suffisent à actionner une action contre le responsable de cette disparition.

Il appert que cette possibilité d'action est objective. Autrement dit, la victime est réputée avoir été en mesure d'agir dès qu'elle a accès aux faits constitutifs du dommage. Cette approche n'est pas nouvelle², mais sa transposition à la perte d'un droit d'action nous semble propre à cet arrêt. On s'éloigne ainsi d'une lecture purement subjective de la prescription qui, appliqué en l'espèce, conduit à attendre que la victime prenne pleinement conscience de l'étendue de

² Sur la conception objective de la connaissance au sens de l'art. 2224 C. civ., v. not. Cass. com., 26 nov. 2013, n° 12-23.682 : Bull. civ. IV, n° 176 ; RTD civ. 2014, p. 125, obs. H. Barbier.

son préjudice. Quoique cette dernière lecture paraisse plus protectrice pour la victime, il reste qu'elle fragilise la sécurité juridique et expose le débiteur à une incertitude prolongée, sans limitation prévisible de sa responsabilité dans le temps ; d'où son rejet par la Cour de cassation.

II) Le refus de faire du préjudice financier le point de départ de la prescription

En fixant le point de départ de la prescription à l'ordonnance de 2012, la Cour de cassation exclut nécessairement que le jugement de 2016 (*par lequel l'assureur dommages-ouvrage a rejeté la demande de prise en charge financière*) puisse constituer le fait déclencheur du délai. Ce refus n'est pas ex nihilo, car il trouve sa mesure dans la conception que la Cour retient de la distinction entre le dommage et le préjudice³, et les conséquences qui en découlent.

En clair, la cour d'appel avait commis une confusion fondamentale. En retenant que le préjudice ne s'était « *pleinement manifesté* » qu'en 2016, elle assimilait le fait permettant d'exercer l'action au moment où les conséquences financières du dommage se sont concrétisées. Or, le dommage et le préjudice sont deux notions distinctes⁴. Le dommage est l'atteinte à un intérêt juridiquement protégé. Dans cette affaire, il s'agit de la perte du droit d'agir en garantie décennale. Le préjudice, quant à lui, désigne les conséquences patrimoniales ou extrapatrimoniales qui en découlent. En l'occurrence, c'est l'impossibilité voire la difficulté d'obtenir une prise en charge financière des travaux de réfection. C'est précisément en assimilant le second au premier, en matière de fixation du point de départ de la prescription, que la Cour d'appel a violé l'article 2224 du Code civil.

La Cour de cassation rectifie cette erreur en affirmant, faut-il le rappeler, que ce qui déclenche la prescription n'est pas la réalisation du préjudice économique, mais la connaissance du dommage juridique. On sait que le dommage (*la perte du droit d'action contre les constructeurs*) était certain et connu dès 2012, de sorte que le préjudice financier plus tard ressenti par le syndicat n'est que l'expression économique d'un dommage déjà constitué. Cette considération oblige la victime d'une perte de droit à agir très tôt, parfois avant même de savoir si et jusqu'où elle subira un préjudice financier. Dans l'affaire commentée, le syndicat aurait dû assigner le syndic dans les cinq ans suivant l'ordonnance de 2012, soit avant le 11 octobre 2017. Ayant introduit son action en décembre 2018, c'est-à-dire plus d'un an après l'expiration du délai, il a irrémédiablement agi après l'expiration du délai.

On pourrait objecter que cette solution est sévère pour les victimes qui, de bonne foi, attendent de connaître l'étendue réelle de leur préjudice avant d'engager une procédure. N'empêche que cette rigueur tire sa source de l'article 2224 du Code civil. Ainsi, dès lors que la victime sait qu'un droit a été perdu par la faute d'un tiers, elle est en mesure d'agir, et rien ne semble justifier qu'elle diffère son action jusqu'à la réalisation complète des conséquences de cette perte⁵. La prescription, qui ne s'accommode pas de la négligence ou du manque de vigilance, court donc du moment où l'action est possible. Elle n'a donc pas vocation à

³ Sur la distinction dommage/préjudice, Voi. G. VINEY, P. JOURDAIN et S. CARVAL, *Les conditions de la responsabilité*, LGDJ, 4^e éd., 2013, n° 246 s.

⁴ Lire amplement sur la question S. ROUXEL, *Recherche sur la distinction du dommage et du préjudice en droit civil français*, Thèse, Université de Grenoble 2, 1994.

⁵ En ce sens, rapp. Cass. 3^e civ., 14 oct. 2021, n° 20-19.861 : Bull. civ. III : le délai de prescription court à compter du jour où le titulaire du droit a connu les faits lui permettant d'exercer son action, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la réalisation intégrale du dommage.

s'adapter au rythme auquel le préjudice se manifeste, toute chose qui reste conforme à l'exigence de prévisibilité qui y est attachée.

Rostand Gervais Tsomevou

Dr/Phd en droit privé, Avocat au Barreau du Cameroun

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 23 août 2024), par acte du 4 décembre 2018, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] (le syndicat des copropriétaires), dont le mur de soutènement et les voies d'accès ont subi des désordres de nature décennale révélés dans les dix ans ayant suivi la réception des travaux, a assigné son ancien syndic, la société Toquet immobilier, pour manquement à son obligation de conseil pour n'avoir notamment pas entamé de procédure interruptive de la prescription de la garantie décennale des constructeurs et en indemnisation de son préjudice.

2. La société Toquet immobilier a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. La société Toquet immobilier fait grief à l'arrêt d'écarter sa fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action, alors « que la prescription d'une action en responsabilité court 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 ; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait relevé, d'une part, que la prescription quinquennale de l'action en responsabilité du syndicat des copropriétaires contre le syndic, pour avoir manqué à son devoir d'information ou de conseil en n'alertant pas le premier sur la nécessité d'introduire une action contre les constructeurs du fait de l'expiration prochaine de la garantie décennale, courait à compter de la date à laquelle le risque d'absence de garantie s'était réalisé et, d'autre part, que le syndicat avait en l'occurrence eu connaissance de l'acquisition de la prescription décennale contre les constructeurs dès l'ordonnance de référé du 11 octobre 2012 ayant débouté le syndicat de sa demande d'expertise contre le constructeur en raison du caractère manifestement irrecevable de l'action en garantie décennale, ce dont il résultait que le syndicat des copropriétaires avait connaissance de la perte de la garantie décennale des constructeurs depuis cette date, s'est néanmoins fondée, pour dire que l'action en responsabilité formée le 4 décembre 2018 par le syndicat des copropriétaires contre le syndic n'était pas prescrite, sur la circonstance inopérante que l'absence de prise en charge financière des travaux de réfection du mur au titre de la garantie des dommages de la construction ne s'était pleinement manifesté que lors du rejet de l'action du syndicat contre l'assureur dommages-ouvrages par jugement du 16 mars 2016, a violé l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

4. Aux termes de ce texte, 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.

5. Pour déclarer recevable l'action du syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient que, dès l'ordonnance de référé du 11 octobre 2012 ayant rejeté la demande d'expertise, sur l'existence des désordres et les mesures réparatoires nécessaires, en tant que dirigée contre un des intervenants à l'acte de construire, motif pris du caractère manifestement irrecevable de l'action en garantie décennale, le syndicat des copropriétaires a eu connaissance de l'acquisition de la prescription décennale contre les constructeurs, mais que l'absence de prise en charge financière des travaux au titre de la garantie des dommages de la construction ne s'est pleinement manifestée que lors du rejet de son action contre l'assureur

dommages-ouvrage par un jugement du 16 mars 2016 et que son action a été introduite moins de cinq années après le connaissance de ce fait lui permettant d'agir.

6. En statuant ainsi, alors que le fait manifestant le dommage allégué par le syndicat des copropriétaires consistait dans l'expiration du délai d'action en responsabilité décennale contre les constructeurs et qu'elle avait constaté que le syndicat des copropriétaires avait eu connaissance dès le 11 octobre 2012 de la possible acquisition de cette prescription, la cour d'appel a violé le texte susvisé.