

Action en garantie contre les vices-cachés : Enfin un régime clarifié !

Par quatre arrêts du 21 juillet 2023, la chambre mixte de la Cour de cassation a clarifié la question du délai pour agir en garantie contre les vices cachés¹. Cette clarification était attendue en raison des incertitudes procédurales qu'engendraient les divergences jurisprudentielles qui existaient jusqu'alors entre les chambres de la Cour de cassation.

Pour rappel, la garantie contre les vices cachés est une garantie légale prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil, applicables aux contrats de vente. Pour actionner cette garantie, le vice doit rendre la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminuer tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. De même, le vice doit avoir été caché, le vendeur n'étant pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Pour bénéficier de la garantie contre les vices cachés, il faut agir à bref délai (deux ans) à compter de l'apparition du vice. Or, ce délai glissant engendre une incertitude pour le vendeur de la chose, puisque les vices sont susceptibles d'apparaître plusieurs années après la vente. D'où la tentation de certains juges d'encapsuler le délai de deux ans dans un autre délai afin de lutter contre le risque d'imprescriptibilité de l'action de l'acheteur à l'encontre du vendeur.

Les chambres de la Cour de cassation ne s'accordaient toutefois pas sur la nature du bref délai de deux ans, ni sur le délai dans lequel il était encapsulé.

La Cour de cassation, en se réunissant en chambre mixte pour trancher la question du délai dans lequel il était possible d'agir en garantie contre les vices cachés, a exprimé sa volonté de clarifier le régime juridique du délai dans lequel un acheteur peut agir à l'encontre d'un vendeur sur le fondement de la garantie légale contre les vices cachés.

Elle précise que le délai biennal est un délai de prescription (I), qui est enfermé dans un délai butoir de 20 ans (II).

I Un délai de prescription biennale...

L'article 1648 du Code civil dis-

pose que l'action résultant de vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

La nature du délai biennal était discutée, et une divergence en jurisprudence est née sur cette question. La première chambre civile de la Cour de cassation considérait qu'il s'agissait d'un délai de prescription² tandis que la troisième chambre civile de la Cour de cassation, considérait qu'il s'agissait d'un délai de forclusion³.

Le délai de forclusion est un délai au-delà duquel il n'est plus possible d'accomplir une formalité (par exemple le délai dans lequel un créancier doit déclarer une créance au passif d'une société en procédure collective). En revanche, le délai de prescription extinctive désigne un délai au-delà duquel un droit personnel ou réel s'éteint (par exemple, le délai dans lequel il est possible d'agir en inexécution contractuelle).

La détermination de la nature du délai indiqué à l'article 1648 du Code civil est essentielle, puisque les régimes juridiques des délais de prescription et des délais de forclusion sont différents. Notamment, un délai de forclusion ne peut être suspendu, alors qu'un délai de prescription le peut.

Dès lors, la réponse à cette question relative à la nature du délai biennal était nécessaire pour sécuriser l'action de l'acheteur, et qu'il puisse déterminer s'il agit dans les délais légaux ou hors de ces délais, son action risquant, dans le second cas, d'être jugée irrecevable.

C'est pourquoi, la chambre mixte a apporté une réponse sur ce point, en interprétant le texte de l'article 1648 du Code civil conformément à la volonté du législateur. Elle conclut en qualifiant ce délai biennal de délai de prescription, susceptible de suspension⁴.

Cette solution est favorable à l'acheteur souhaitant agir en ga-

rantie contre les vices cachés.

II ...enfermé dans un délai butoir de 20 ans

En raison de la réforme des délais de prescription intervenue en 2008, un doute est né quant à la possibilité d'encapsuler le délai de prescription de l'action qui est de deux ans dans un délai plus court et, le cas échéant, la durée dudit délai.

L'enjeu du débat était de déterminer jusqu'à quand l'acheteur pouvait agir sur le fondement de la garantie contre les vices cachés s'il s'apercevait tardivement du vice. L'encapsulage permet d'éviter de rendre imprescriptible l'action en garantie contre les vices cachés en l'enfermant dans un second délai commençant à courir à compter de la date de la vente.

La discussion qui s'était engagée portait sur le fait de savoir si le délai de deux ans était enfermé, à compter de la vente :

- Ou bien dans le délai de prescription de droit commun de cinq ans [article 2224 du Code civil - repris pour les actions entre commerçants à l'article L.110-4 du Code de commerce]
- Ou bien dans le délai butoir de droit commun de 20 ans prévu les cas de report du point de départ, de suspension ou d'interruption de la prescription [article 2232 du Code civil].

Ce délai de 20 ans prévu par l'article 2232 du Code civil a récemment été considéré, par l'assemblée plénière de la Cour de cassation, comme un délai butoir au-delà duquel la prescription extinctive ne peut pas être portée⁵.

Dans ses arrêts du 11 juillet 2023, elle constate que le point de départ du délai de prescription de cinq ans se confond avec le point de départ du délai biennal de l'article 1648 du Code civil de sorte que ce délai de cinq ans ne peut être analysé en un délai butoir spécial. La Cour de cassation en conclut que



l'encadrement de l'action en garantie des vices cachés ne peut plus désormais être assurée que par le délai butoir de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit, lequel est, en matière de garantie des vices cachés, le jour de la vente conclue par la partie recherchée en garantie. 6. Les acheteurs bénéficient donc d'un délai de deux ans à compter de la découverte du vice pour agir en garantie, sous réserve que cette action soit introduite au plus tard dans les vingt ans de la vente (soit un délai bien plus long que le délai cinq ans qui avait pu être retenu par certains juges et notamment par la chambre commerciale de la Cour de cassation).

Ces précisions jurisprudentielles étaient nécessaires pour des soucis de sécurité juridique dans le cadre d'une action en garantie contre les vices cachés.

M^e Jean-Pascal CHAZAL,
avocat spécialiste
en droit commercial
M^e Marine COMTE,
avocat en droit commercial

CADRA,
Cabinet d'Avocats
en Droit des Affaires

1 Cass. mixte, 21/07/2023, n°21-15.809, n°20-10.763, n°21-17.789, n°21-19.936.
2 Cass. civ. 1ère, 20/10/2021, n°20-15.070, Inédit.
3 Cass. Civ. 3ème, 05/01/2022, n°20-22.670, PB.
4 Cass. mixte, 21/07/2023, n°21-15.809.
5 Cass. ass. plén., 17/05/2023, n°20-20.559, PB.
6 Cass. mixte, 21/07/2023, n°21-15.809, n°20-10.763, n°21-17.789, n°21-19.936.