

Vices cachés, de nouvelles précisions en matière de prescription

Le sujet est inépuisable, et la Cour de Cassation a eu l'occasion encore de se prononcer tout récemment dans deux décisions touchant à la question de la prescription en la matière, toutes deux quant à la durée de cette prescription :

1 – Prescription 2 ou 5 ans ?

Un arrêt du 23 septembre 2020 (CASS CIV 3) est venu préciser que **« l'action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ou la réticence dolosive commis avant ou lors de la conclusion du contrat »**.

Ce jugeant, la Cour de Cassation a cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 30 avril 2019 qui avait décidé au contraire que seule l'action en garantie des vices cachés pouvait être exercée par l'acquéreur d'un bien immobilier contre son vendeur.

La Cour d'Appel avait en effet jugé que *« L'action en garantie des vices cachés constitue l'unique fondement susceptible d'être invoqué pour obtenir l'indemnisation des désordres affectant la chose vendue et ayant la nature de vices rédhibitoires.....qu'outre le fait que les liens contractuels existant entre Madame Y et Madame X excluent que la responsabilité délictuelle de la première puisse être recherchée à raison d'une faute qui n'est pas extérieure au contrat puisqu'il lui est fait reproche d'avoir tu des désordres affectant l'immeuble vendu...il doit être retenu que l'acquéreur ne peut exercer une action en responsabilité pour contourner l'impossibilité dans laquelle il se trouve d'exercer l'action en garantie des vices cachés, prescrite en raison de l'application du délai de deux de l'article 1648 du code civil »*.

Il y avait là non moins qu'une certaine logique.

Mais dans le cas d'espèce, la prescription biennale était acquise...

La Haute Juridiction ouvre donc à l'acquéreur l'action en responsabilité délictuelle pour dol ou réticence dolosive qui s'intente dans le délai quinquennal de l'article 2224 du code civil.

Alors, décision de circonstance ou de droit ?

A mieux y regarder, surgit là en réalité un débat doctrinal ancien sur la dualité des actions, celle de l'action spéciale par rapport à l'action générale, ou celle encore de l'erreur dans le vice de consentement.

En précisant que le dol est « commis avant ou lors de la conclusion du contrat », la Cour de Cassation rappelle sa dualité, il est à la fois un vice de consentement au sens des articles 1130 et suivants du code civil, mais il est également extérieur audit vice de consentement par l'erreur qu'il engendre.

Le dol commis « avant ou lors de la conclusion du contrat » est ici assimilé au manquement à l'obligation précontractuelle d'information qui pesait sur chacune des parties, et en l'espèce, sur la vendeuse.

Cet « aspect délictuel » qui prévaut dans la formation du contrat et constitué du comportement blâmable du vendeur, permet l'exercice d'une action en responsabilité délictuelle, et permet de substituer à la prescription biennale une option quinquennale.

2 – Délai butoir...glissant ?

Dans un autre arrêt du 1^{er} octobre 2020 la Cour de Cassation est venue s'intéresser à la question de la prescription extinctive à la lumière du nouvel article 2232 du code civil qui dispose que

« Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit (...) » ,

et jugé que le délai de 20 ans prévu par l'article 2232 du code civil n'était pas applicable à une situation née avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

En résumé, **trois ventes d'un même bien immobilier s'étaient succédées avant la découverte des désordres, en 1970 , en 1990 et enfin en 2010.**

Peu après la troisième vente, les nouveaux propriétaires ont constaté que le sous-sol de la maison présentait des traces d'humidité importantes et que les fondations de la maison étaient déchaussées.

Ils ont initié une mesure d'expertise judiciaire et le rapport déposé en 2013 a conclu que les désordres constatés portaient atteinte à la solidité de l'immeuble et le rendaient impropre à sa destination.

L'assignation en ouverture de rapport a concerné l'ensemble des propriétaires successifs et les premiers propriétaires ont opposé que l'action de la troisième propriétaire à leur encontre était prescrite car au-delà des 20 ans de l'article 2232 du Code Civil.

Ce que la Cour d'Appel a entendu.

La Cour de Cassation va casser cet arrêt pour les motifs ci-après exposés :

La Cour de cassation va d'abord rappeler l'existence du nouveau délai butoir de 20 ans « à compter de la naissance du droit », qui emporte prescription extinctive, par application de l'article 2232 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008.

Mais elle va aussi considérer que le délai butoir de 20 ans qui court à compter de la date de signature des actes notariés successifs de 1970, 1972, 1990 et 2010, est, « dans un souci de sécurité juridique », la « contrepartie » et encadre le point de départ « glissant »

La Cour va ensuite viser le dernier article 26 de la loi du 17 juin 2008 qui dispose :

« I. — Les dispositions de la présente loi qui allongent la durée d'une prescription s'appliquent lorsque le délai de prescription n'était pas expiré à la date de son entrée en vigueur. Il est alors tenu compte du délai déjà écoulé.

- 1. — Les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. (...)* »

Et l'article 2 du code civil, inchangé depuis 1804, qui dispose :

« La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif. »

Ainsi : le délai butoir de l'article 2232 du code civil ne relèverait pas des dispositions transitoires de la loi du 17 juin 2008 qui concerne « *les dispositions qui (...) réduisent la durée de la prescription* ».

En l'absence de disposition transitoire applicable à l'article 2232 du code civil, la Cour de cassation a simplement **appliqué le principe de la non rétroactivité de la loi nouvelle à une situation ancienne** selon l'article 2 du code civil.

Les désordres immobiliers sont survenus en 2011, postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

En conséquence, La Cour de cassation a jugé que le délai butoir de l'article 2232 du code civil n'était pas applicable dans cette espèce où le droit était né avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

Où comment compter avec toujours un peu plus d'opportunité

Carine DÉTRÉ
Avocate et Médiatrice
11.2020
www.cdavocats.eu