



Notice au rapport relative à l'arrêt n° 293 du 21 juillet 2023 Pourvoi n° 20-10.763 – Chambre mixte

Dans quels délais l'action en garantie des vices cachés doit-elle être mise en œuvre par l'acquéreur ?

I) La divergence de jurisprudence ayant conduit à la saisine de la chambre mixte

Afin d'assurer au vendeur une certaine sécurité juridique, **toutes les chambres de la Cour de cassation ont, à partir des années 2000, articulé le délai de l'article 1648, alinéa 1, du code civil**, dont le point de départ est glissant¹, **avec les délais de prescription de droit commun, en faisant jouer à ces derniers un rôle de délai butoir**. Ils étaient alors d'une durée de dix ans en matière commerciale ou mixte (article 189 *bis* du code de commerce, devenu l'article L. 110-4, I) et de trente ans en matière civile (article 2262 ancien du code civil). Ces textes ne précisant pas le point de départ des délais, la jurisprudence a retenu, pour l'action en garantie des vices cachés, un point de départ objectif, indépendant de la connaissance effective du vice par l'acquéreur, celui de la vente.

L'action en garantie des vices cachés devait donc être engagée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice mais dans la limite de dix ou trente ans à

¹ Aux termes de l'article 1648, alinéa 1, du code civil, l'action doit être intentée par l'acquéreur dans un bref délai, devenu en 2005 un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. Avant l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005 retenant expressément ce point de départ, la Cour de cassation avait consacré cette solution dès le 22 novembre 1965 ([Com., 22 novembre 1965, Bull. 1965, IV, n° 593](#)).

compter de la vente². Au-delà de ces délais, l'action était déclarée irrecevable quelle que soit la date de découverte du vice.

Après la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, des divergences entre les chambres de la Cour sont apparues, notamment en raison de la réduction du délai de prescription de droit commun à cinq ans en matière civile comme en matière commerciale et mixte (articles 2224 du code civil et L. 110-4, I, du code de commerce), ce qui a eu pour effet de multiplier les cas dans lesquels des acquéreurs se sont trouvés privés de tout recours.

Après cette réforme, la première chambre civile et la chambre commerciale, financière et économique ont maintenu le choix, dans les ventes commerciales ou mixtes, d'encadrer le délai d'action de l'article 1648, alinéa 1, du code civil par le délai de prescription de droit commun, ramené à cinq ans³, y compris pour des ventes conclues après l'entrée en vigueur de la loi⁴. Cette jurisprudence concernait aussi bien, d'une part, l'action directe exercée par l'acquéreur contre le fabricant, vendeur initial, comme celle exercée contre son cocontractant⁵, d'autre part, l'action principale **comme l'action récursoire⁶.**

La troisième chambre civile, en revanche, a substitué le nouveau délai de vingt ans introduit à l'article 2232 du code civil⁷ aux délais de prescription de droit commun des articles 2224 du code civil (ancien 2262) et L. 110-4, I, du code de commerce, c'est-à-dire tant dans les ventes civiles que dans les ventes commerciales ou mixtes⁸, de sorte que l'action devait être engagée dans les deux ans de la

² [Com., 27 novembre 2001, pourvoi n° 99-13.428, Bull. 2001, IV, n° 187](#) ; [3^e Civ., 16 novembre 2005, pourvoi n° 04-10.824, Bull. 2005, III, n° 222](#) ; [3^e Civ., 26 mai 2010, pourvoi n° 09-67.008](#).

³ [1^{re} Civ., 6 juin 2018, pourvoi n° 17-17.438, Bull. 2018, I, n° 106](#) ; [1^{re} Civ., 6 novembre 2019, pourvoi n° 18-21.481](#) ; [1^{re} Civ., 11 décembre 2019, pourvoi n° 18-19.975](#) et [1^{re} Civ., 5 janvier 2022, pourvoi n° 19-25.843](#) ; [Com., 16 janvier 2019, pourvoi n° 17-21.477, publié au Bulletin](#).

⁴ [1^{re} Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-14.720](#) ; [Com., 9 septembre 2020, pourvoi n° 19-12.728](#).

⁵ [1^{re} Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-13.493, publié au Bulletin](#).

⁶ [1^{re} Civ., 6 juin 2018, pourvoi n° 17-17.438, Bull. 2018, I, n° 106](#) ; [1^{re} Civ., 6 novembre 2019, pourvoi n° 18-21.481](#) ; [1^{re} Civ., 11 mars 2020, pourvoi n° 19-15.972](#) ; [1^{re} Civ., 9 décembre 2020, pourvoi n° 19-14.772](#).

⁷ « 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. »

⁸ [3^e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-21.439, publié au Bulletin](#) ; [3^e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-18.218, publié au Bulletin](#).

découverte du vice et dans la limite d'un délai de vingt ans courant à compter de la vente.

Toutefois, elle a limité cette substitution aux ventes conclues postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008⁹, en considérant que l'article 2232 du code civil ne pouvait agir rétroactivement.

Par ailleurs, il existait, pour les ventes conclues avant le 19 juin 2008, une divergence entre les mêmes chambres sur la question du point de départ du délai butoir des actions récursoires, qui a été amplifiée par la réduction à cinq ans du délai de prescription de droit commun.

En effet, la troisième chambre civile, jugeait, dans ces actions, que le point de départ du délai pour agir de l'article 1648, alinéa 1, du code civil, était le jour où le constructeur avait lui-même été assigné par le maître de l'ouvrage et, tout en ayant accepté le principe de l'encadrement du délai d'action par le délai de prescription de droit commun, **retenait que ce délai, courant à compter de la vente était « suspendu »¹⁰** jusqu'à la même assignation, ce que n'admettaient pas la première chambre civile et la chambre commerciale. La troisième chambre civile motivait en dernier lieu cette suspension par la nécessité d'éviter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge du constructeur.

Cette situation de double divergence (sur le choix du délai butoir et le point de départ du second délai dans les actions récursoires) **portant en elle-même atteinte au principe de sécurité juridique** et d'égalité de traitement entre les justiciables¹¹, a conduit à la saisine de la chambre mixte de quatre pourvois, dont celui ici commenté.

II) La solution retenue par la chambre mixte

⁹ [3^e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-16.986, publié au *Bulletin*.](#)

¹⁰ [3^e Civ., 20 octobre 2004, pourvoi n° 02-21.576](#) ; [3^e Civ., 11 mars 2014, pourvoi n° 13-12.019](#) ; [3^e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, publié au *Bulletin*](#) ; [3^e Civ., 8 février 2023, pourvoi n° 21-20.271, publié au *Bulletin*.](#)

¹¹ Des décisions concernant les plaques de fibrociment de la société Edilfibro ont été rendues par les trois chambres, donnant lieu à des décisions en sens opposé : [Com., 16 janvier 2019, pourvoi n° 17-21.477, publié au *Bulletin*](#) (même affaire que l'arrêt commenté) ; [1^{re} Civ., 9 décembre 2020, pourvoi n° 19-14.772](#) ; [3^e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, publié au *Bulletin*.](#)

La chambre mixte, souhaitant autant que possible, mettre un terme définitif à ces divergences, a choisi d'apporter une réponse globale, applicable à toutes les actions en garantie des vices cachés, et pas seulement aux cas de figure précis dont elle était saisie (des contrats de vente de nature commerciale ou mixte, conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008) :

- Le délai de vingt ans de l'article 2232 du code civil est substitué aux délais de prescription de droit commun comme délai butoir, dans les ventes civiles comme dans les ventes commerciales et mixtes :

En faisant ce choix, la chambre mixte a tout d'abord écarté la solution qui aurait consisté à abandonner l'encadrement du délai d'action de l'article 1648, alinéa 1, du code civil par un second délai, cette solution prétorienne n'ayant jamais été remise en cause par le législateur et étant partagée par toutes les chambres de la Cour, en tout cas dans son principe.

Il restait alors à déterminer quel délai pouvait assurer le meilleur équilibre entre les intérêts de chacune des parties.

Un choix commandé par la modification du point de départ du délai de prescription de droit commun...

La chambre mixte a constaté que depuis la réforme de 2008, toutes les chambres de la Cour de cassation avaient jugé, dans les autres domaines que celui de la garantie des vices cachés, que le silence de l'article L. 110-4, I, du code de commerce¹² sur le point de départ du délai qu'il prévoit conduisait nécessairement à retenir le point de départ de droit commun désormais prévu à l'article 2224 du code civil¹³. Elle en a conclu que cette jurisprudence ne pouvait que s'appliquer à l'action en garantie des vices cachés.

La chambre mixte a ainsi rejeté la thèse selon laquelle ce silence pouvait continuer à justifier le choix d'un point de départ fixé au jour de la vente en matière d'action en

¹² « Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes. », dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

¹³ « 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. »

garantie des vices cachés dans les ventes commerciales et mixtes, le législateur n'ayant jamais exprimé le souhait de différencier les prescriptions commerciale et civile quant au point de départ du délai de cinq ans.

... par la confusion des points de départ des deux anciens délais qui en résulte...

Constatant que ce nouveau point de départ était désormais, comme celui de l'article 1648, alinéa 1, du code civil, un point de départ glissant, elle en a conclu que les délais de prescription de droit commun ne pouvaient plus encadrer ce délai, et qu'en conséquence le rôle de délai butoir ne pouvait plus être exercé que par le délai de l'article 2232 du code civil.

Cette confusion est en effet totale dans la mesure où les faits que le titulaire d'un droit « aurait dû connaître », évoqués par l'article 2224 du code civil, renvoient malgré tout à la recherche d'une « connaissance » qui dépend des circonstances de l'espèce.

... et par l'existence d'un délai butoir de droit commun

La chambre mixte a rappelé que l'assemblée plénière avait récemment jugé que le délai de vingt ans de l'article 2232 du code civil constituait le délai butoir de droit commun des actions civiles et commerciales¹⁴.

Si la lettre de ce texte réserve le jeu du délai de vingt ans aux cas de « report du point de départ, suspension ou interruption de la prescription », il résulte des travaux parlementaires que ce délai a été conçu comme la contrepartie à la fixation d'un point de départ glissant au délai de prescription de droit commun¹⁵. Il est donc conforme à l'esprit de la loi de faire jouer à ce délai un rôle de délai butoir aux prescriptions qui ont un point de départ glissant comme celui de l'article 1648, alinéa 1, du code civil.

- Un délai qui a pour point de départ la vente conclue par la partie recherchée en garantie :

¹⁴ [Ass. plén., 17 mai 2023, pourvoi n° 20-20.559, publié au Bulletin et au Rapport annuel.](#)

¹⁵ Voir notamment : E. Blessig, Rapport n° 847 fait au nom de la commission des lois de l'Assemblée nationale, sur la proposition de loi portant réforme de la prescription en matière civile, p. 42 et s.

Poursuivant son raisonnement, la chambre mixte a retenu que le point de départ du délai de vingt ans, qui, aux termes du texte, est le jour de la naissance du droit, correspondait, en matière de garantie des vices cachés, au jour de la vente conclue par la partie recherchée en garantie.

Deux précisions doivent être apportées à propos de ce point de départ.

Tout d'abord, le choix de la date de la vente s'imposait, compte tenu de ce qui a été exposé sur la nécessité, pour encadrer de façon fiable le délai d'action, de retenir une date objective. Il s'imposait aussi en raison de la volonté exprimée par le législateur de 2008, en dépit de certaines contradictions, de viser à l'article 2232 du code civil, le droit et non l'action, et parce que la naissance du droit à garantie intervient au jour de la vente (même s'il n'est à ce stade que potentiel).

La chambre mixte a également tenu à préciser que cette vente était celle « conclue par la partie recherchée en garantie ».

En choisissant cette formule et en abandonnant celle souvent usitée jusque-là : la « vente initiale », la chambre mixte a souhaité éviter une confusion qu'avait parfois pu faire naître cette expression. La « vente initiale » avait pu en effet être comprise comme bornant non seulement les actions dirigées contre le vendeur initial (fabricant), mais également toutes les actions engagées par l'un des maillons de la chaîne des contrats contre un autre, quel qu'il fut, perdant ainsi de vue que chaque contrat de vente fait naître à la charge du vendeur une obligation de garantir son acquéreur et qu'il existe en conséquence, autant de points de départ que de contrats de vente.

On ne peut exclure qu'en dépit du choix de ce long délai, un acquéreur final, ou un acquéreur intermédiaire qui aura désintéressé le premier, soit privé de recours contre le fabricant ou même un autre vendeur intermédiaire, le délai de vingt ans étant expiré au jour de son action, de sorte que c'est lui qui devra assumer la charge d'un vice qui incombait en réalité au fabricant.

Cependant la solution retenue améliore la situation de l'acquéreur intermédiaire, la chambre mixte ayant recherché l'équilibre le plus juste possible entre les intérêts des acquéreurs et ceux des vendeurs, en ménageant aux premiers un long délai pour agir et aux seconds, un terme objectif à leur garantie.

- Une substitution applicable quelle que soit la date du contrat :

Quels choix s'offraient à la chambre mixte ?

La solution retenue par la troisième chambre civile, consistant à n'appliquer le délai de vingt ans qu'aux contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, aurait eu pour inconvénient majeur de ne pas régler la divergence de jurisprudence pour tous les contrats antérieurs et d'ajouter un élément de complexité à une situation déjà difficile à appréhender.

Procéder à une application immédiate du délai de vingt ans aux contrats en cours, sur le fondement notamment des dispositions de l'article 26, III, de la loi de 2008¹⁶ aurait entraîné des effets trop rigoureux pour les vendeurs dans les contrats de nature commerciale ou mixte, puisqu'il n'aurait pas été possible de tenir compte de la durée déjà écoulée, de sorte que le délai de vingt ans n'aurait, pour tous ces contrats, jamais expiré avant le 19 juin 2028.

C'est pourquoi, bien que la chambre mixte n'ignorait pas que la nature juridique exacte du délai de l'article 2232 du code civil faisait l'objet d'un débat nourri en doctrine, et que **les dispositions transitoires de la loi de 2008 en son article 26, I et II¹⁷**, visent les délais qui allongent ou réduisent les délais de **prescription, elle a choisi de faire application de ces textes**, en raisonnant par comparaison avec la situation résultant de la jurisprudence antérieure qui faisait jouer aux délais de prescription le rôle d'un délai butoir :

Dans les ventes commerciales et mixtes l'application du délai de vingt ans a pour effet d'allonger la durée du délai butoir précédent et dans les ventes civiles, elle a pour effet de la réduire. Les dispositions transitoires susvisées permettent dans les deux cas une application immédiate du nouveau délai, sous réserve de la non-expiration du délai précédent au jour de l'entrée en vigueur de la loi (en cas d'allongement du délai) et

¹⁶ « III. Lorsqu'une instance a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne. Cette loi s'applique également en appel et en cassation. »

¹⁷ « 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.

II. 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. »

avec un mécanisme de calcul du nouveau délai dans chacune de ces deux hypothèses prenant en compte les durées déjà écoulées.

- Enfin, la chambre mixte a retenu que le délai de vingt ans s'appliquerait à tous types d'actions, y compris les actions récursoires, tout en rappelant que dans cette hypothèse, le délai d'action de l'article 1648, alinéa 1, du code civil ne commençait à courir qu'à compter de l'assignation de la partie qui agit contre son vendeur, le fabricant ou tout autre maillon de la chaîne des contrats.

En conclusion, par l'arrêt commenté et les deux autres arrêts rendus le même jour dans les pourvois n° 21-17.789 et 21-19.936, la chambre mixte a cherché une solution à la fois équilibrée dans ses effets, simple à mettre en œuvre et applicable à toutes les situations, afin de ne pas recréer d'éléments de distinction et donc de complexité dans le contentieux de la prescription des actions en garantie des vices cachés.

III) L'application de la solution aux faits de l'espèce

La cour d'appel de Poitiers, saisie sur renvoi après cassation¹⁸, ayant retenu que le délai butoir de l'action en garantie des vices cachés était, même après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, celui prévu par l'article L. 110-4, I, du code de commerce, alors que l'un des moyens qui lui avait été soumis par le constructeur, la société Arbre construction, soutenait l'application du délai de l'article 2232 du code civil, sa décision ne pouvait qu'être censurée.

Ainsi le paragraphe 32 applique-t-il le principe énoncé au paragraphe 29 selon lequel, si le délai décennal antérieur de l'article L. 110-4, I, du code de commerce courant à compter des deux ventes consenties successivement par le fabricant puis par le fournisseur, n'était pas expiré au jour de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, c'est le délai butoir de l'article 2232 du code civil qui s'applique aux actions en garantie des vices cachés engagées par le constructeur.

¹⁸ [Com., 16 janvier 2019, pourvoi n° 17-21.477, publié au Bulletin](#), déjà cité.

Cette censure n'est toutefois pas prononcée pour violation de la loi, mais pour manque de base légale, les circonstances propres à l'espèce et les informations factuelles figurant dans l'arrêt ne permettant pas à la chambre mixte un autre choix.