

1 octobre 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-16.986

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2020:C300727

Titre

- vente
- garantie
- vices cachés
- action en garantie du sous-acquéreur contre le vendeur originaire
- exercice
- durée
- limites
- prescription extinctive de droit commun
- délai butoir
- point de départ
- détermination

Sommaire

L'article 2232, alinéa 1, du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, 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 ; il résulte de son rapprochement avec l'article 2224 du même code, selon lequel 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, que le législateur a, dans un souci de sécurité juridique, en contrepartie d'un point de départ "glissant" pour l'exercice de l'action, enserré l'exercice du droit dans un délai fixé à vingt ans. Ayant relevé que le point de départ de l'action en garantie des vices cachés exercée par le dernier acquéreur d'un immeuble contre le vendeur d'origine avait été reporté au jour où celui-ci avait eu connaissance du vice dans toute son ampleur, une cour d'appel a exactement retenu que le jour de la naissance du droit, au sens de l'article 2232 du code civil, devait être fixé au jour du contrat, qui consacrait l'obligation à la garantie des vices cachés du vendeur

Texte de la décision

Entête

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er octobre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 727 FS-P+B+I

Pourvoi n° F 19-16.986

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2020

Mme V... N..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° F 19-16.986 contre l'arrêt rendu le 2 avril 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme L... C..., domiciliée [...], chez M. J..., [...],

2°/ à M. O... A..., domicilié [...],

3°/ à Mme U... I... veuve H..., domiciliée [...], prise tant en son nom personnel qu'en qualité d'unique héritière de sa mère, S... I...,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de Mme N..., de la SCP Alain

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de
l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le
présent arrêt ;

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 avril 2019), les 18 décembre 1970 et 16 mai 1972, O... et S... I... ont acquis deux bungalows qu'ils ont réunis en un seul immeuble.
2. Le 29 mai 1990, S... I... et Mme H..., sa fille, ont vendu ce bien à Mme C... et à M. E..., aux droits duquel se trouve M. A..., lesquels, le 21 mai 2010, l'ont revendu à Mme N...
3. Ayant découvert, à la suite d'une expertise amiable du 22 juillet 2011, l'existence de désordres affectant la solidité du bâtiment, Mme N... a, au vu d'un rapport d'expertise judiciaire déposé le 11 juin 2013, assigné, les 7 et 12 novembre et 4 décembre 2013, les vendeurs successifs en garantie des vices cachés.

Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen

Motivation

4. Il est donné acte à Mme N... du désistement de ce moyen.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Mme N... fait grief à l'arrêt, pour déclarer la demande irrecevable, de fixer le point de départ du délai de prescription de l'article 2232 du code civil au jour du contrat, alors « que le délai dit butoir impartit par l'article 2232 du code civil court à compter du jour de la naissance du droit », soit de l'apparition du dommage, lorsque la responsabilité du vendeur est recherchée à raison de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant que le jour de la naissance du droit doit être fixé au

Pourvoi N°19-16.986-Troisième chambre civile, 1 octobre 2020
jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14
avril 1972, date à laquelle M. O... I..., Mme S... I... et sa fille ont acheté l'immeuble avant de le revendre à Mme L... C... et à
M. T... E... au droit duquel vient M. O... A..., lesquels l'ont revendu à leur tour à Mme N..., la cour d'appel a violé l'article
2232 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. L'article 2232 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, dispose, en son premier alinéa, 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.

7. Il résulte de son rapprochement avec l'article 2224 du même code, selon lequel 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, que le législateur a, dans un souci de sécurité juridique, en contrepartie d'un point de départ « glissant » pour l'exercice de l'action, enserré l'exercice du droit dans un délai fixé à vingt ans.

8. Ayant relevé que le point de départ de l'action en garantie des vices cachés exercée par Mme N..., dernier acquéreur, contre les vendeurs d'origine avait été reporté au jour où celle-ci avait eu connaissance du vice dans toute son ampleur, la cour d'appel a exactement retenu que le jour de la naissance du droit, au sens de l'article 2232 du code civil, devait être fixé au jour du contrat, qui consacrait l'obligation à la garantie des vices cachés du vendeur.

9. Le grief n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Énoncé du moyen

10. Mme N... fait grief à l'arrêt de déclarer la demande irrecevable comme prescrite, alors « que le principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle s'oppose à ce que l'instauration par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 d'un délai butoir à l'article 2232 du code civil vienne à expiration avant son entrée en vigueur ; qu'en décidant que le délai de l'article 2232 du code civil avait commencé à courir à compter du jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, pour en déduire qu'il était expiré avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la cour d'appel a violé l'article 2 du code civil, ensemble l'article 2232 du code civil et l'article 26 de la loi précitée. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 26 de la loi du 17 juin 2008, les articles 2 et 2232 du code civil :

11. Les dispositions transitoires qui figurent dans le premier de ces textes concernent les dispositions de la loi du 17 juin

12. Il résulte des deuxième et troisième textes qu'en l'absence de dispositions transitoires qui lui soient applicables, le délai butoir, créé par la loi du 17 juin 2008, relève, pour son application dans le temps, du principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle.

13. Pour déclarer prescrite l'action en garantie des vices cachés exercée par Mme N... contre les vendeurs d'origine, l'arrêt retient, en application de l'article 2232 du code civil, qu'elle a été engagée plus de vingt ans après la signature du contrat de vente ayant donné naissance au droit à garantie de Mme N....

14. En statuant ainsi, alors que le délai butoir de l'article 2232, alinéa 1er, du code civil n'est pas applicable à une situation où le droit est né avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Demande de mise hors de cause

15. Il y a lieu de mettre hors de cause M. A..., dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

Met hors de cause M. A... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare prescrite l'action de Mme N... contre Mme H..., l'arrêt rendu le 2 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne Mme H... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier octobre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour Mme N...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré irrecevable, comme étant prescrite, la demande formée par Mme N... contre Mme H... ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne l'action contre Mme H..., que celle -ci invoque également les dispositions de l'article 2232 du Code civil ; que le jour de la naissance du droit doit être fixé au jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, et que le report du point de départ du délai de la prescription au jour où l'acquéreur a eu connaissance du vice dans son ampleur ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription au-delà de 20 ans à compter du jour de la naissance du droit ; que l'action présentement engagée plus de 20 ans après la signature du contrat de vente par les auteurs de Mme H... est donc irrecevable ;

1. ALORS QUE le délai dit butoir impartit par l'article 2232 du Code civil court « à compter du jour de la naissance du droit », soit de l'apparition du dommage, lorsque la responsabilité du vendeur est recherchée à raison de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant que le jour de la naissance du droit doit être fixé au jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, date à laquelle M. O... I..., Mme S... I... et sa fille ont acheté l'immeuble avant de le revendre à Mme L... C... et à M. T... E... au droit duquel vient M. O... A..., lesquels l'ont revendu à leur tour à Mme N..., la cour d'appel a violé l'article 2232 du code civil ;

2. ALORS QUE le point de départ d'un délai à l'expiration duquel une action ne peut plus s'exercer se situe nécessairement à la date d'exigibilité de l'obligation qui lui a donné naissance ; qu'en décidant que le jour de la naissance du droit doit être fixé au jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, date à laquelle M. O... I..., Mme S... I... et sa fille ont acheté l'immeuble avant de le revendre à Mme L... C... et à M. T... E... au droit duquel vient M. O... A..., lesquels l'ont revendu à leur tour à Mme N..., quand cette dernière n'était pas recevable ni fondée à rechercher la responsabilité des vendeurs d'origine avant qu'elle n'acquiert la propriété de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 2232 du code civil ;

3. ALORS QUE la protection du droit d'ester en justice subordonne l'instauration d'un délai butoir à la condition que à la poursuite d'une finalité légitime et à l'utilisation de mesures qui lui sont proportionnées ; qu'il s'ensuit que l'application de l'article 6, § 1, de la Convention européenne des droits de l'homme s'oppose à l'application d'un délai butoir qui soit acquis avant même que le requérant ne soit recevable et fondé à ester en justice ; qu'en décidant que le délai de l'article 2232 du Code civil avait commencé à courir à compter du jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, pour en déduire était expiré avant que Mme N... n'acquiert la propriété de l'immeuble, ce qui la mettait dans l'impossibilité de rechercher la responsabilité de ceux dont ses vendeurs tenaient leurs droits, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme ;

4. ALORS QUE le principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle s'oppose à ce que l'instauration par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 d'un délai butoir à l'article 2232 du Code civil vienne à expiration avant son entrée en vigueur ; qu'en décidant que le délai de l'article 2232 du Code civil avait commencé à courir à compter du jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, pour en déduire qu'il était expiré avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la cour d'appel a violé l'article 2 du code civil, ensemble l'article 2232 du code civil et l'article 26 de la loi précitée.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande indemnitaire que Mme N... avait formée contre Mme C... et M. A... ;

AUX MOTIFS QUE sur le fond, dans les rapports de Mme N... avec M A... et Mme C..., que les dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil peuvent être écartées en cas d'insertion au contrat d'une clause d'exclusion de garantie au profit du vendeur ; que celle-ci ne peut cependant produire effet que si les vendeurs sont de bonne foi et ignoraient au moment de la vente les vices de la chose ; que le contrat de vente conclu entre M A... et Mme C... d'une part et Mme N... d'autre part, contient une telle clause ; qu' il résulte du rapport de l'expert judiciaire que le sous-sol de la maison qui est affecté des désordres et qui relève des parties privatives est constitué de : / - une cuisine donnant accès à une cave à gauche / - et à droite deux chambres avec une salle d'eau ; que l'ensemble du soussol présente des traces d'une humidité importante et que les fondations de la maison sont déchaussées ; que le bâtiment présente un risque d'écroulement, car les eaux de ruissellement afouillent l'assise des fondations qui ne peuvent faire office de longrine et

Pourvoi N°19-16.986-Troisième chambre civile
que celles-ci ne sont pas aptes à recevoir une poussée ; que l'expert en conclut que les désordres compromettent la
solidité du bâtiment et rendent le sous-sol impropre à sa destination, qu'ils ne sont visibles qu'en période d'intempéries
et qu'ils sont la conséquence des travaux d'excavation réalisés en violation des règles de l'art par les époux I..., premiers
propriétaires ; que les conclusions de l'expert sont donc claires sur le fait que ces désordres rendent l'immeuble
impropre à sa destination en ce qu'ils atteignent sa solidité ; qu'il convient dès lors d'examiner la question de la
connaissance dudit vice par les vendeurs ; que les vendeurs font, à ce propos, valoir que les désordres étaient apparents
lors de la vente à raison de l'existence de bondes dans les deux chambres du sous-sol, mais que Mme N... fait valoir de
ce chef leur mauvaise foi ; qu'or, d'une part, la date exacte de l'installation de ces bondes n'est pas établie de sorte
qu'elle ne peut être imputée à l'un ou l'autre des deux vendeurs ; qu'il ne peut être déduit de leur seule présence, dans
des conditions de surcroît indéterminées, ni qu'il s'agissait d'un vice apparent pour l'acheteur, qui affirme au demeurant
qu'elles étaient sous les meubles, ni qu'il s'agissait d'un vice connu de la part des consorts A... C... alors / - qu'il n'est pas
établi que l'humidité dont parle l'expert apparaissait sur les cloisons, celui-ci ayant en effet noté dans son compte rendu
de réunion du 20 février 2012 : « sur l'aspect apparent des désordres : les désordres décrits ci-avant étaient non
apparents lors de la vente de l'immeuble ; que comme on l'a vu ci-avant, les eaux de ruissellement ont progressivement
fait leur chemin sous les fondations et les fortes précipitations ont favorisé les infiltrations » / - et que le diagnostic
réalisé en juillet 2011 en présence de Mme C... et de Mme N..., après une grosse pluie, retient que s'il y a bien une odeur
d'humidité avec présence de moisissures, en revanche, il n'y a « pas de trace d'humidité sur le carrelage » et "aucune
trace d'humidité sur les cloisons et murs extérieurs", seulement « une légère remontée capillaire » dans la cuisine avec
du "salpêtre apparent sur un bas de mur"; que la nouvelle propriétaire a changé les menuiseries sans mettre des grilles
de ventilation, que cela entraîne un phénomène de condensation par absence de ventilation avec dépôt de moisissures
sur les ponts thermiques ; / - que par ailleurs, l'expert conclut, lui-même, sans certitude à cet égard en écrivant que les
problèmes d'infiltration étaient "probablement" connus des vendeurs lors de la cession, la preuve visée par l'expert étant
cependant la seule existence de ces grilles d'évacuation au sol des deux chambres ; - qu'enfin, il n'est établi, ni que Mme
C... ait repeint le sous sol avant de vendre, ni qu'ayant fait réaliser des travaux d'aménagement du sous sol, elle ait pu,
elle-même, visualiser la fondation, l'installation de la tuyauterie nécessaire à ces aménagements n'impliquant pas
nécessairement la démolition de l'entière contre-cloison laissant apparaître la fente sur la fondation, mais seulement la
réalisation d'un passage pour lesdites canalisations ; qu'à cet égard, l'expert a relevé que dans sa partie supérieure, sur
environ 80 cm, la contre-cloison de la salle d'eau était constituée de briques en terre cuite, mais qu'il ne précise pas que
par cet espace, le problème de structure de la fondation apparaissait, écrivant même que « ceci ne signifie pour autant
pas que Mme C... a pris mesure de l'ampleur des désordres au niveau de la fondation » ; qu'il en résulte que la
connaissance du vice par les vendeurs du bien à Mme N... n'est pas établie et que celle-ci sera déboutée de toutes ses
demandes contre Mme C... et contre M. A....

ALORS QU'en s'abstenant de s'expliquer sur les deux documents de preuve établissant que les infiltrations étaient
connues des vendeurs qui étaient donc de mauvaise foi, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code
de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence 1a
2 avril 2019 (n°17/09899)

[VOIR LA DÉCISION](#)

Textes appliqués

Article 26 de la loi du 17 juin 2008.

Articles 2 et 2232 du code civil.

Les dates clés

■

Cour de cassation Troisième chambre civile 01-10-2020

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 02-04-2019