

3 juin 2015

Cour de cassation

Pourvoi n° 14-15.796

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2015:C300634

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - immeuble à construire - vente en l'état futur d'achèvement - vendeur - obligations - garantie des vices apparents - action en garantie - domaine d'application - responsabilité contractuelle de droit commun - exclusion - délai - suspension - cas - cause de suspension de la prescription - mesure d'instruction présentée avant un procès - application (non)

L'action des acquéreurs au titre de désordres apparents qui affectent un bien vendu en l'état futur d'achèvement relève des dispositions des articles 1642-1 et 1648 du code civil qui sont exclusives de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur. La suspension de la prescription, prévue par l'article 2239 du code civil, n'est pas applicable au délai de forclusion. Dès lors, ayant constaté qu'un appartement, vendu en l'état futur d'achèvement, avait été livré le 17 décembre 2007 avec réserves, relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008, délivrée au vendeur, avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009, et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, une cour d'appel en a déduit à bon droit que l'acquéreur, ayant assigné le vendeur au fond le 10 décembre 2010, était forclos

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à Mme X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Giner développement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 13 février 2014), que Mme X... a acquis auprès de la société civile immobilière Les Jardins Harmony (SCI), un appartement en l'état futur d'achèvement, livré le 17 décembre 2007 avec des réserves ; que Mme X... ayant assigné la SCI en référé expertise le 6 décembre 2008, un expert a été désigné par ordonnance du 7 avril 2009 ; que le 10 décembre 2010, Mme X... a assigné en indemnisation la SCI et la société Giner développement ;

Sur le moyen unique :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer son action prescrite alors, selon le moyen :

1°/ que la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, à l'issue de laquelle le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en affirmant que l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la SCI le 10 décembre 2010 était forclose pour avoir été engagée plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance du 7 avril 2009 par laquelle le juge des référés avait ordonné la réalisation d'une expertise quand un nouveau délai d'un an avait commencé à courir à l'issue de cette mesure d'instruction, soit au jour du dépôt du rapport d'expertise du 18 janvier 2010, la cour d'appel a violé l'article 2239 du code civil ;

2°/ que l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement peut engager à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation des défauts de conformité apparents se prescrit par cinq ans à compter de la manifestation du dommage ; qu'en déclarant prescrite l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la société Les Jardins Harmony sans distinguer les désordres dont elle sollicitait l'indemnisation et dont certains, en ce qu'ils constituaient des défauts de conformité, relevaient de la responsabilité de droit commun du vendeur, soumise à la prescription quinquennale, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du code civil dans leur version applicable en la cause par fausse application, ainsi que les articles 1147 et 2224 du code civil par refus d'application ;

Mais attendu que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable au délai de forclusion ; qu'ayant relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008 avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009 et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire qui ne peut être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du code civil, la cour d'appel en a déduit à bon droit que Mme X... était forclose quand elle a assigné au fond la SCI le 10 décembre 2010 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société civile immobilière Les Jardins Harmony la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré forclore et, partant, irrecevable, l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la SCI Les Jardins Harmony ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en matière de vices apparents, l'unique action ouverte à l'acquéreur d'un immeuble à construire à l'encontre de son vendeur est celle régie par les articles 1642-1 et 1648 du Code civil ; qu'elle doit être engagée à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle il peut être déchargé de ces vices ; que ce délai court à compter du plus tardif des deux événements constitués par la réception des travaux par le maître de l'ouvrage ou l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des lieux ; que les procès-verbaux de réception entre la SCI maître de l'ouvrage et les attributaires des lots sont intervenus le 27 décembre 2007 ; que Nadine X... a pris possession de l'immeuble selon procès-verbal de livraison et de remise des clés en date du 17 décembre 2007, ce qui fait courir le délai à compter du 17 janvier 2008 ; qu'elle devait donc agir au plus tard le 17 janvier 2009 ; qu'en application des articles 2241 et 2242 du Code Civil, ce délai a été interrompu par son assignation en référé du 6 décembre 2008 et pendant la durée de l'instance à laquelle il a été mis fin par l'ordonnance du 7 avril 2009 désignant un expert ; que de ce fait, un nouveau délai a couru du 7 avril 2009 au 7 avril 2010 ; que dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré forclore son action engagée par assignation au fond du 10 décembre 2010 ; que le vendeur d'immeuble à construire ne pouvant être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code Civil, l'acquéreur ne peut invoquer sa responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du code civil pour échapper à la prescription de l'action en garantie légale ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE tant au regard de la garantie de parfait achèvement que de celle incombant au vendeur d'immeuble du fait des vices apparents, l'action de Mme X..., engagée le 10 décembre 2010 plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance de référé du 7 avril 2009 voire de celle du 18 août 2009 est forclore en application des dispositions de l'article 1648 alinéa 2 du Code civil ; que ses demandes sont irrecevables ;

1°) ALORS QUE la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, à l'issue de laquelle le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en affirmant que l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la SCI Les Jardins d'Harmony le 10 décembre 2010 était forclore pour avoir été engagée plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance du 7 avril 2009 par laquelle le juge des référés avait ordonné la réalisation d'une expertise quand un nouveau délai d'un an avait commencé à courir à l'issue de cette mesure d'instruction, soit au jour du dépôt du rapport d'expertise du 18 janvier 2010, la Cour d'appel a violé l'article 2239 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement peut engager à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation des défauts de conformité apparents se prescrit par cinq ans à compter de la manifestation du dommage ; qu'en déclarant prescrite l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la société Les Jardins d'Harmony sans distinguer les désordres dont elle sollicitait l'indemnisation et dont certains, en ce qu'ils constituaient des défauts de conformité, relevaient de la responsabilité de droit commun du vendeur, soumise à la prescription quinquennale, la Cour d'appel a violé ensemble les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du code civil dans leur version applicable en la cause par fausse application, ainsi que les articles 1147 et 2224 du Code civil par refus d'application.

Décision **attaquée**



Cour d'appel de montpellier
13 février 2014

Textes **appliqués**



articles 1147, 1642-1, 1648, 2224 et 2239 du code civil