

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 97 F-D

Pourvoi n° Q 22-20.065

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 15 FÉVRIER 2024

M. [V] [S], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Q 22-20.065 contre l'arrêt rendu le 9 juin 2022 par la cour d'appel de Montpellier (3e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [D] [C], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Delbano, conseiller doyen, les observations de la SCP Poupet & Kacenelenbogen, avocat de M. [S], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. [C], après débats en l'audience publique du 9 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Delbano, conseiller doyen rapporteur, M. Boyer, conseiller et Mme

Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 9 juin 2022), par acte authentique du 29 janvier 2008, M. [C] (le vendeur) a vendu à M. [S] (l'acquéreur) une maison d'habitation située sur le territoire de la commune de Sebazac-Concoures, au prix de 311 000 euros.
2. Ayant constaté l'apparition d'une cavité sur le terrain situé à l'arrière de sa maison, l'acquéreur a missionné un cabinet d'expertise technique, puis, a sollicité et obtenu en référé, le 21 janvier 2016, la désignation d'un expert, qui a déposé son rapport le 29 mai 2018.
3. Par acte du 29 mars 2019, il a assigné le vendeur en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés et, subsidiairement, en nullité sur le fondement du dol.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, et sur le second moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de ses demandes, alors « que le délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés est interrompu par une demande d'expertise en référé présentée avant tout procès et, lorsque le juge fait droit à cette demande, le délai ne recommence à courir qu'à compter du jour où la mesure a été exécutée ; que la cour d'appel a constaté que M. [S] avait connaissance du vice affectant son immeuble le 27 octobre 2015, qu'il avait délivré le 3 décembre 2015 une assignation en référé qui avait conduit à la désignation d'un expert judiciaire par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Rodez du 21 janvier 2016, que cet expert avait déposé son rapport le 29 mai 2018 et qui suite à ce rapport, M. [S] avait assigné M. [C] au fond devant le tribunal de grande instance de Rodez le 29 mars 2019 ; que pour déclarer irrecevable pour cause de forclusion l'action en garantie des vices cachés engagée par M. [S] à cette dernière date, la cour d'appel énonce que le délai de deux ans de l'article 1648, alinéa 1er, du code civil est un délai préfix excluant la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du même code, de sorte qu'un nouveau délai de deux ans avait couru à compter de l'ordonnance du 21 janvier 2016, si bien que l'action engagée le 29 mars 2019 était tardive ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 1648, 2239 et 2241 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1648, alinéa 1er, du code civil :

6. Aux termes de ce texte, l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.
7. Il est désormais jugé que le délai biennal prévu par ce texte est un délai de prescription (Ch. mixte., 21 juillet 2023,

pourvoi n° 21-15.809, publié).

8. Pour déclarer irrecevable la demande de l'acquéreur fondée sur la garantie des vices cachés, l'arrêt retient que le délai biennal est un délai préfix sanctionné par la forclusion de l'action, auquel la suspension prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable.

9. En statuant ainsi, alors que le délai de deux ans de l'article 1648, alinéa 1er, du code civil est un délai de prescription, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

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

Condamne M. [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [C] et le condamne à payer à M. [S] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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