

(15)

LE FAUX REVIREMENT du 2 et 20

(Action en garantie des vices cachés et prescription)

Les commentaires sont allés bon train et les commentateurs sont devenus légion. Beaucoup, dans une sorte de dramaturgie de la Jurisprudence en marche, peut-être à la mesure d'un tarissement dans son évolution, de la rareté de la rupture de la règle ancestrale, se sont acharnés à nous clamer qu'un arrêt de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation du 8 décembre 2021, (20-14119) bouleversait les règles de la prescription dans la matière essentielle de la vente et des vices cachés.

Mais ils ont mal lu ou vite pris la plume.

Rappel : Action en garantie des vices cachés, vente entre commerçants et non-commerçants, l'enfermement dans un double délai

1 – **Des textes.** L'article **1648 du Code Civil** édicte que l'action en garantie des vices cachés doit être intentée dans les **deux ans de la découverte du vice**. L'article **2234 du Code Civil** institue par ailleurs un **délai de prescription de 5 ans** (« *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* »). Enfin, l'article **L.110-4 du Code de Commerce** précise que « *les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes* ». La jurisprudence considère que ce délai de 5 ans, en cas de vente court à **compter de la conclusion du contrat** de vente.

2 – **Un double enfermement, le double délai.** Ainsi, dans le cas d'une vente conclue entre un commerçant (le vendeur intermédiaire) et un non-commerçant (un particulier), deux délais doivent être respectés pour agir en garantie des vices cachés :

- un délai de deux ans qui court à compter de la découverte du vice ;
- un délai quinquennal qui court à compter de la conclusion de la vente initiale

L'action en garantie des vices cachés est donc enfermée dans un double délai : elle doit être exercée dans les deux ans qui suivent la découverte du vice, cette action étant au surplus enfermée dans un délai de cinq ans à compter de la vente initiale (v. déjà Civ. 1^{re}, 9 déc.2020, n° 19-14.772 ; Com. 16 janv. 2019, n° 17-21.477 ; Civ. 1^{re}, 6 juin 2018, n° 17-17.438).

Ainsi, au risque de la répétition, l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription prévu par l'article L. 110-4 du code de commerce, qui court à compter de la vente initiale, ce qui interdit de déclarer recevables des demandes en garantie dirigées contre les fournisseurs des marchandises litigieuses.

Cette solution est critiquable et nous l'avons souvent rappelé, notamment lorsque s'agissant de la vente d'un bien d'occasion par un commerçant, ce dernier était, normalement soumis à l'action de l'acquéreur dans les deux ans de la découverte du vice, s'il avait acquis ledit bien moins de 5 ans auparavant, sans cependant que ce vendeur ne puisse exercer une action contre le fabricant si le bien avait fait l'objet d'un contrat de vente avec un tiers (la vente initiale) plus de 5 ans avant l'action précitée.

L'arrêt du 8 décembre 2021

1 – Un litige entre vendeur et acquéreur d'un bien immobilier. La vente remontait à **2008**. La toiture était dégradée et l'acte de vente est muet sur ce vice, comme le vendeur. Le défaut se révèle en **2014**. Action en garantie des vices cachés en **2015**. Le vendeur plaide la prescription de l'action. Oui, dit-il, l'on est bien dans le délai de deux ans après la découverte du vice, mais plus de cinq ans se sont écoulés depuis la vente. Prescription quinquennale extinctive.

La cour d'appel de Riom fait droit à cette argumentation, l'action étant déclarée irrecevable.

La Cour de cassation ne l'entend pas ainsi et juge, de manière claire que :

« 8. Il est de jurisprudence constante qu'avant la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, la garantie légale des vices cachés, qui ouvre droit à une action devant être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, devait également être mise en œuvre à l'intérieur du délai de prescription extinctive de droit commun.

*9. L'article 2224 du Code civil, qui a réduit ce délai à cinq ans, en a également fixé le point de départ **au jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, ce qui annihile toute possibilité d'encadrement de l'action en garantie des vices cachés, le point de départ de la prescription extinctive du droit à garantie se confondant avec le point de départ du délai pour agir prévu par l'article 1648 du même code, à savoir la découverte du vice.***

*10. En conséquence, l'encadrement dans le temps de l'action en garantie des vices cachés ne peut être assuré, comme en principe pour toute action personnelle ou mobilière, que par **l'article 2232 du Code civil qui édicte un délai butoir de vingt ans à compter de la naissance du droit.***

11. Le droit à la garantie des vices cachés découlant de la vente, l'action en garantie des vices cachés doit donc être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente (3e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 19-16.986, en cours de publication) ».

2 – Enfin ! c'est ce qu'ont pu dire ceux qui, avec nous, critiquaient la solution jurisprudentielle rappelée de l'enfermement dans le double délai, surtout le délai de 5 ans. On découvre le vice,

c'est la « connaissance du fait » permettant d'exercer une action en garantie des vices cachés et on a jusqu'à 20 ans à compter de la naissance du droit (la vente). Pas tout à fait vrai.

Un litige entre particuliers

Dans ces attendus, le lecteur attentif aura perçu un silence, un manque : on ne parle plus de l'article L.110-4 du Code Commerce. Et pour cause : l'affaire jugée par la Cour concernait **deux particuliers**, sans vente avec un commerçant. Et cette solution retenue par cet arrêt n'est pas, à vrai dire, étonnante. Elle est logique hors de l'application du Code de Commerce (qui s'applique aussi aux relations entre commerçants et non-commerçants. Cf supra). Elle n'est qu'un rappel. On attend le vrai revirement : celui qui affirmera que dans une vente entre un commerçant et un non-commerçant ou entre deux commerçants « *Le droit à la garantie des vices cachés découlant de la vente, l'action en garantie des vices cachés doit donc être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente.* Ce n'est pas encore le cas et il semble que dans cette configuration, la Cour de cassation est dans l'immobilisme, celle du double enfermement (2 et 5 et non découverte, et 2 et 20)

Annexes

1 - L'arrêt dans son intégralité

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044482872?init=true&page=1&query=+S+20-21.439&searchField=ALL&tab_selection=all

