

Arrêt n°727 du 1^{er} octobre 2020 (19-16.986) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCAS:2020:C300727

VENTE IMMOBILIÈRE

Cassation partielle

Demandeur(s) : Mme A... X...

Défendeur(s) : Mme B... Y... ; et autres

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 avril 2019), les 18 décembre 1970 et 16 mai 1972, C... et D... Z... ont acquis deux bungalows qu'ils ont réunis en un seul immeuble.
2. Le 29 mai 1990, D... Z... et Mme W..., sa fille, ont vendu ce bien à Mme Y... et à M. V..., aux droits duquel se trouve M. U..., lesquels, le 21 mai 2010, l'ont revendu à Mme X....
3. Ayant découvert, à la suite d'une expertise amiable du 22 juillet 2011, l'existence de désordres affectant la solidité du bâtiment, Mme X... 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.

Examen des moyens

Sur le second moyen

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

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Mme X... 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 imparti 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. C... Z..., Mme D... Z... et sa fille ont acheté l'immeuble avant de le revendre à Mme B... Y... et à M. E... V... au droit duquel vient M. F... U..., lesquels l'ont revendu à leur tour à Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 2232 du code civil.* »

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 X..., 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.

Mais sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

10. Mme X... 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.* »

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 2008 qui allongent ou réduisent la durée de la prescription.

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 X... 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 X...

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

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

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

Met hors de cause M. U... ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare prescrite l'action de Mme X... contre Mme W..., 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 ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Farrenq-Nési

Avocat général : M. Brun

Avocat(s) : SCP Boullez - SCP Alain Bénabent - SCP Le Bret-Desaché