



**HAL**  
open science

## De la nature du délai biennal de la garantie des vices cachés et de ses conséquences

Cécile Chabas-Laquieze

► **To cite this version:**

Cécile Chabas-Laquieze. De la nature du délai biennal de la garantie des vices cachés et de ses conséquences. Bulletin juridique des assurances, 2023, BJDA, 89. hal-04282088

**HAL Id: hal-04282088**

**<https://hal.science/hal-04282088>**

Submitted on 13 Nov 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. ch. Mixte, 21 juill. 2023, n° 20-10763, n° 21-15809, n° 21-19936, 21-17789, B+R, *bjda.fr* 2023, n° 89 C. Chabas-Laquièze

**De la nature du délai biennal de la garantie des vices cachés et de ses conséquences**

**Cass. ch. Mixte, 21 juill. 2023, n° 20-10763, n° 21-15809, n° 21-19936, 21-17789, B+R**

**Action en garantie des vices cachés – Délai de de deux à compter de la découverte du vice ou de l'action récursoire pour engager l'action – Délai de prescription – Suspension possible du délai en cas de mesure d'expertise (oui) – Délai butoir de 20 ans à compter de la vente du bien.**

1. La chambre Mixte de la Cour de cassation vient de rendre quatre arrêts très attendus sur la nature du délai biennal de la garantie des vices cachés. Les solutions qu'elle apporte sont très logiques et vont permettre de mettre fin à un long contentieux tout à fait inapproprié en matière de protection des acheteurs. En voici un bref aperçu.

2. La garantie des vices cachés<sup>1</sup> a pour objet de faire peser sur le vendeur le risque de vice affectant la chose sur le vendeur. Plus précisément, la garantie des vices cachés se présente comme un mécanisme d'allocation des risques de la chose : dès lors qu'un vice affectant la chose la rend impropre à son usage, c'est au vendeur de souffrir cette perte d'usage ou la diminution des utilités de la chose. L'idée est donc d'octroyer à l'acheteur une protection contre les défauts cachés de la chose et qui en empêchent l'usage à tel point que si l'acheteur les avait connus, il ne l'aurait pas achetée. La garantie des vices cachés a ainsi pour objectif de permettre à l'acheteur de remettre en cause la vente et/ou d'obtenir une indemnité afin de compenser le préjudice subi du fait de la perte d'utilité de la chose vendue ou de permettre à l'acheteur de bénéficier d'une diminution du prix de vente. À l'origine le Code civil demandait à cet acheteur d'agir dans un bref délai<sup>2</sup> puis c'est une prescription de deux ans qui lui a été imposé, deux ans à partir de la découverte du vice<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Autrement appelée garantie édilicienne - en référence à ses origines dans Ledit des Édiles Curules qui imposait au vendeur d'esclaves et d'animaux de garantir ses éventuelles fraudes. V. not. Hélène Boucard, *L'agrégation de la livraison dans la vente : essai de théorie générale*, Université de Poitiers et de LGDJ, 2005, Collection de la Faculté de droit et des sciences sociales de Poitiers, 666 p.

<sup>2</sup> Ancien alinéa 1 : « L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite ».

<sup>3</sup> Article 1648 C. civ. alinéa 1. 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.

Alinéa 2. Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents.

Restait encore à se poser l'importante question de la nature de ce délai : était-il un délai de prescription ou un délai préfix ?

**2. Délai préfix ou délai de prescription ?** Le délai préfix (ou de forclusion) est un délai accordé pour accomplir un acte ou exercer une action en justice et dont l'inobservation est sanctionnée par la forclusion ou la déchéance. Alors que la prescription tranche un conflit au moins latent entre le créancier et le débiteur, le délai préfix vise seulement à obliger le titulaire d'un droit à faire diligence (Ex. déclaration de créances pour les procédures collectives, ...).

En dépit de ses grandes ressemblances, le délai préfix présente des différences importantes par rapport au délai de prescription :

- il n'est pas susceptible de suspension ou d'interruption (sauf demande en justice, mesure conservatoire et acte d'exécution forcée).

- la forclusion doit être relevée d'office par le juge, contrairement à la prescription. L'article 2247 du Code civil ne reconnaît pas au juge le droit de soulever d'office le moyen résultant de la prescription, même lorsque la prescription est d'ordre public.

L'enjeu de la qualification est donc important. Une divergence entre les chambres de la Cour de cassation appelait, au nom de la sécurité juridique, que la question soit tranchée. En effet, la Cour de cassation qualifiait parfois ce délai biennal de délai de forclusion<sup>4</sup>, parfois de délai de prescription<sup>5</sup>. Comme le retient la chambre Mixte, « les exigences de la sécurité juridique imposent de retenir une solution unique »<sup>6</sup>. Si l'article 1648, alinéa 2, précise que c'est, « à peine de forclusion »<sup>7</sup>, que l'action contre le vendeur d'un immeuble à construire doit être introduite, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents, l'alinéa 1 du même texte ne précise rien. Dans le silence du texte, la chambre Mixte a donc recherché la volonté du législateur ce qui l'a conduite à juger que le délai biennal prévu à l'article 1648, alinéa 1, du code civil est un délai de prescription.

Il est ainsi susceptible d'interruption<sup>8</sup> ou de suspension<sup>9</sup>. Une des heureuses conséquences est que la suspension du délai est possible en cas de mesure d'expertise<sup>10</sup>.

---

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.289 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2022, n° 20-22.670, publié.

<sup>5</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 5 février 2020, pourvoi n° 18-24.365 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 25 novembre 2020, n° 19-10.824 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-15.070 ; Com., 28 juin 2017, pourvoi n° 15-29.013.

<sup>6</sup> Cass. Ch. mixte, 21 juillet 2023, 21-15.809.

<sup>7</sup> Article 1648 C. civ. alinéa 2. Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents.

<sup>8</sup> Les causes d'interruption sont la reconnaissance du droit par le débiteur (C. civ. art. 2240). « La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription » ; tout acte d'exécution forcée qui matérialise le réveil du créancier ; « la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le *délai de forclusion*. Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure » ; la décision de convocation des parties à une **audience de règlement amiable** constitue une nouvelle cause d'interruption de l'instance et d'interruption du délai de péremption de l'instance et la césure est une mesure d'administration judiciaire.

<sup>9</sup> La prescription est suspendue lorsque le débiteur est un mineur ou un majeur en tutelle, sauf pour les créances périodiques<sup>9</sup> (art. 2235) ; La prescription ne court pas contre celui qui a été empêché d'agir, notamment en cas de force majeure (art. 2234) ; La prescription est suspendue dans les rapports entre époux ou entre partenaires pacsés (art. 2236). Pour la paix des ménages ! Enfin, le délai est suspendu, lorsque les parties (le créancier et le débiteur) décident de recourir à une **médiation ou à une conciliation judiciaire**. La prescription est également suspendue à compter de la conclusion d'une **convention de procédure participative**. (art. 2238).

<sup>10</sup> Arrêt, n°21-15.809, n°21.

Deux points sont à relever rapidement sur cette conséquence possible d'allongement du délai. D'une part, la Cour rappelle qu'un juge ne peut pas se fonder exclusivement sur un rapport d'expertise amiable établi non contradictoirement, sans relever l'existence d'autres éléments de preuve le corroborant (expertise judiciaire n°21-15.809, n°21). D'autre part, la liste des causes d'interruption ou de suspension de la prescription s'est allongée récemment<sup>11</sup>, démontrant à nouveau le mouvement de faveur pour les modes alternatifs de règlement des différends. Ainsi la décision de convocation des parties à une audience de règlement amiable constitue une nouvelle cause d'interruption de l'instance et d'interruption du délai de péremption de l'instance et le délai est suspendu, lorsque les parties (le créancier et le débiteur) décident de recourir à une médiation ou à une conciliation judiciaire. La prescription est également suspendue à compter de la conclusion d'une convention de procédure participative (art. 2238).

En continuant à dérouler le raisonnement de la chambre Mixte, se pose, dans un troisième temps, la question de savoir à quel moment s'arrête l'action. En effet, puisque le délai est susceptible d'interruption et de suspension et qu'il a également un point de départ « glissant », quand s'arrête l'action ?

**3. Point de départ glissant de l'action et délai butoir.** Depuis la réforme du 17 juin 2008, le droit français inspiré par le droit allemand<sup>12</sup> a pris le parti d'indiquer un double délai pour éviter que les actions ne deviennent imprescriptibles. A défaut de disposition particulière, la prescription de droit commun consiste en un double délai, l'un, « glissant »<sup>13</sup>, de cinq ans à compter du moment où le créancier « a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant [d'] exercer son droit » (C. civ., art. 2224 et C. com., art. L. 110-4 , I), l'autre, butoir et intangible, de vingt ans « à compter du jour de la naissance [de ce] droit » (C. civ., art. 2232 ).

Pour la garantie des vices cachés, la Cour de cassation tranche clairement et opportunément pour l'application du double délai : l'action en garantie des vices cachés doit être formée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice mais le délai butoir de 20 ans à compter de la vente. La chambre Mixte explique que le point de départ « glissant »<sup>14</sup> de la prescription extinctive des articles 2224 du code civil et L. 110-4, I, du code de commerce se confond désormais avec le point de départ du délai pour agir prévu à l'article 1648, alinéa 1, du code civil, à savoir la découverte du vice. Ainsi, l'action en garantie des vices cachés doit être formée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice ou, en matière d'action récursoire, à compter de l'assignation<sup>15</sup>, sans pouvoir dépasser le délai-butoir de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit. Ce jour, en matière de garantie des vices cachés, est le jour de la vente conclue soit par la partie venderesse, soit par la partie recherchée en garantie ou en action directe.

Ces décisions en matière de vices cachés vont avoir une réelle influence sur les autres délais biennaux prévus par le droit français et notamment en droit des assurances mais cela fera

---

<sup>11</sup> Décret n°2023-686 du 29 juillet 2023 portant mesures favorisant le règlement amiable des litiges devant le tribunal judiciaire.

<sup>12</sup> V. Limback, La prescription extinctive en droit allemand, D. 2008. Chron. 2535 . – V. Lasserre-Kiesow, La prescription, les lois et la faux du temps, JCP N 2004. 1225).

<sup>13</sup> Selon l'expression de H. Boucard, not. Rép. civ. v° Responsabilité contractuelle, n°118.

<sup>14</sup> Arrêt, n°20-10.763, n°25 ; 21-19.936, n°14 ; 21-17.789, n°13.

<sup>15</sup> Arrêt, n°21-19.936, n°16.

l'objet d'un autre commentaire<sup>16</sup>. En effet, la Cour de cassation ne raisonne pas du tout de la même façon lorsqu'il s'agit d'empêcher l'assureur d'invoquer la prescription.

**C. Chabas-Laquièze,**

Maître de conférences de droit privé et sciences criminelles

Conservatoire des arts et métiers (Cnam)

Laboratoire LIRSA

**Les arrêts** : cliquables par lien hypertexte

[Arrêt 1](#)<sup>17</sup>

[Arrêt 2](#)

[Arrêt 3](#)

[Arrêt 4](#)

---

<sup>16</sup> C. Chabas-Laquièze, à paraître.

<sup>17</sup> Contrats Concurrence Consommation 1<sup>er</sup> octobre 2023, n°10, p. 13-16 obs. L. Leveueur.