

**Date :**

4 août 2023

**Auteur :**

Elodie SANTIAGO, Avocat

**Le délai pour une action en garantie des vices cachés**

**[Cour de cassation, Chambre mixte, 21 juillet 2023, pourvois n°21-15.809, 21-17.789, 21-19.936, 20-10.763, arrêts publiés](#)**

**L'action en garantie des vices cachés** contraint les vendeurs, professionnels ou non, à livrer un bien sans défaut susceptible de le rendre impropre à l'usage auquel l'acheteur le destine, ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu (article 1641 du Code civil)

**Cette action est encadrée dans un délai**, lequel a fait l'objet de beaucoup d'évolutions et de discussions ayant conduit tout récemment la Cour de cassation, réunie en Chambre mixte, à se prononcer sur le délai d'une action en garantie des vices cachés.

Ce délai est **fixé à l'article 1648 du Code civil**.

**Dans sa rédaction initiale**, l'article 1648 du Code civil prévoyait que l'action en garantie des vices cachés devait être « *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* »

La rédaction de cet article a nécessairement conduit les juges à interpréter cette notion de « *bref délai* », conduisant à une jurisprudence très casuistique et peu prévisible.

**L'ordonnance du 17 février 2005** a apporté une précision importante, substituant la notion de « *bref délai* » par « *dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice* ».

Si cette rédaction permet de préciser la durée du délai lui-même (2 ans), elle n'a pas pour autant mis un terme aux questions que les juges ont à résoudre lorsque, poursuivis d'une action en garantie pour vices cachés, les vendeurs opposent la tardiveté de l'action.

En effet, rapidement, **la jurisprudence a consacré le mécanisme du « délai butoir »** pour encadrer l'action en garantie de vices cachés.

Et pour cause, le délai de deux ans courant à compter de la découverte du vice, ce délai glissant ne permettait pas aux vendeurs d'anticiper le délai maximum pendant lequel leur garantie pouvait être mise en jeu, entraînant un sentiment d'insécurité juridique et des conséquences financières parfois lourdes (en termes d'assurance notamment).

Les juges ont donc mis en place **un double délai**. Si l'action en garantie doit être initiée **dans un délai de deux ans suivant la découverte du vice, cette action ne pouvait, en tout état de cause, être initiée au-delà du délai de droit commun de la prescription**, à savoir 30 ans à compter de la conclusion de la vente civile et 10 ans pour les ventes commerciales.

Ce faisant, les juges ont introduit un certain équilibre entre les intérêts des acheteurs et ceux des vendeurs.

**La réforme de la prescription du 17 juin 2008** a quelque peu bouleversé cet équilibre :

- en substituant les délais de prescription décennale et trentenaire par un délai unique : « **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** » ;
- et en créant l'article 2232 du Code civil : « *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*** ».

Les magistrats de la Cour de cassation ont alors adopté deux positions distinctes quant au délai butoir de l'action en garantie du vice caché :

- conserver le délai de prescription de droit commun, soit 5 ans à compter de la vente (depuis la Réforme de 2008). Telle était la position de la 1<sup>ère</sup> Chambre et de la Chambre commerciale de la Cour de cassation. Cette position était souvent jugée trop restrictive pour les acheteurs ;
- appliquer l'article 2232 du Code civil, soit 20 ans à compter de la vente. Telle était la position de la 3<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de cassation.

**Par quatre arrêts du 21 juillet 2023, la Cour de cassation a souhaité unifier sa position : une personne qui découvre le défaut du bien qui lui a été vendu a 2 ans pour engager une action en garantie des vices cachés, dans la limite de 20 ans à compter de la vente du bien.**

L'objectif affirmé de la Cour de cassation est ici de « [répondre] *tant aux interrogations des consommateurs, particuliers ou commerçants, qui ont découvert un défaut de fabrication et doivent connaître le temps dont ils disposent pour engager une action en réparation, qu'à celles des fabricants sur lesquels pèse une obligation de garantie* ».

Elle « établit ainsi un **équilibre entre la protection des droits des consommateurs**, qui ne doivent pas perdre leur droit d'agir lorsqu'ils découvrent tardivement un vice caché, **et les impératifs de la vie économique**, qui imposent que l'on ne puisse rechercher indéfiniment la garantie d'un vendeur ou d'un fabricant. ».

Cette décision est effectivement la bienvenue en ce qu'elle apporte une sécurité juridique.

Elle ne vide pas pour autant le contentieux des délais de l'action en garantie des vices cachés, dès lors que les juges conservent le pouvoir d'apprécier, en fait, la date à laquelle le vice a été découvert, faisant courir le délai de deux ans.

Les débats ne sont donc pas terminés au sein des prétoires...