



## Vente et vices cachés : délai biennal et butoir d'action

La chambre mixte de la Cour de cassation vient de se prononcer le 21 juillet 2023 sur l'épineuse question du délai d'action en garantie des vices cachés (Cass. Mixte, 21 juillet 2023, pourvois n° 21-15.809, 21-17.789, 21-19.936 et 20-10.763).

L'article 1648 alinéa 1 du Code civil dispose que « 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 ».

### - Sur le délai biennal d'action :

Le législateur n'a pas spécialement qualifié le délai imparti à l'acheteur pour agir en garantie contre le vendeur.

Dans le silence des textes, la nature de ce délai de deux ans pouvait donc s'analyser soit en un délai de prescription, susceptible d'interruption et de suspension, soit en un délai de forclusion, insusceptible en principe de suspension.

Aux termes de ces décisions, il en ressort que le délai biennal de l'article 1648 alinéa 1 du Code civil est un délai de prescription, lequel est susceptible de suspension lorsque le juge fait droit notamment à une demande de mesure d'expertise.

### - Sur le délai butoir d'action :

En sus de la nature du délai biennal d'action, la chambre mixte de la Cour de cassation est venue encadrer dans le temps l'action en garantie des vices cachés.

En effet, cette dernière 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, sans pouvoir dépasser le délai butoir de vingt ans à compter du jour de la vente du bien, même en présence de vente entre commerçants.

Ces décisions dont l'objectif est d'assurer une meilleure sécurité juridique auront des incidences notamment sur les procédures en référé et les procédures au fond.

**Pour en savoir plus :** <https://www.courdecassation.fr/toutes-les-actualites/2023/07/21/communiqu-e-vices-cache-s-dans-quel-delai-l-action-en-garantie-peut>.