



Vices cachés : peut-on opposer la sécurité juridique pour arguer d'un délai de forclusion ?

Civ.3e, 20 mars 2025, n°23-19610

Analyse de notre associée
Domitille Pozzana





Pour rappel : le 21 juillet 2023, la Chambre mixte de la Cour de cassation a rendu 4 arrêts sur le délai biennal de l'action en garantie des vices cachés, dans un souci d'unification de la jurisprudence.

Outre la fixation à 20 ans, à compter de la vente, du délai butoir qui encadre le délai de 2 ans courant à compter de la découverte du vice, la Cour de cassation se prononce sur la nature juridique dudit délai.

Sa réponse est claire : le délai de 2 ans pour tenter une action en garantie à raison des vices cachés d'un bien vendu est un délai de prescription qui peut donc être suspendu.

Ainsi, l'assignation en référé expertise interrompt ledit délai et l'ordonnance qui s'ensuit suspend ce dernier.

Ce n'est donc pas un délai de forclusion, contrairement à ce que de précédentes décisions avaient pu retenir, lequel n'est pas susceptible d'interruption et de suspension.





Peut-on faire valoir la sécurité juridique pour faire application des décisions antérieures à celles du 21 juillet 2023 qui retenaient la forclusion ?

Non, répond la Cour de cassation le 20 mars 2025 :

"La sécurité juridique, invoquée par la défense sur le fondement du droit à un procès équitable pour contester l'application immédiate d'une solution nouvelle résultant d'une évolution de jurisprudence, ne saurait consacrer un droit acquis à une jurisprudence figée, dès lors que la partie qui s'en prévaut n'est pas privée de l'accès au juge."





Explications

La sécurité juridique fait référence à la stabilité des règles de droit et à la protection des justiciables contre les changements brusques ou imprévisibles des règles applicables.

Cependant, la Cour de cassation n'a pas créé un changement brutal, mais a simplement clarifié la nature juridique du délai.

Avant 2023, les juges qualifiaient ce délai tantôt de forclusion, tantôt de prescription, de sorte que les arrêts de 2023 ont procédé à une harmonisation.

Enfin, dans cet arrêt, la Cour de cassation refuse de consacrer un droit à la JP figée.





La volonté de la Cour de cassation de ces dernières années est de prendre du recul sur les décisions rendues et de faire coïncider les différents intérêts en jeu.

Avec plus ou moins de réussite, selon le point de vue défendu.

De celui des assureurs RC, si l'on pourrait se dire que l'interruption par l'assignation en référé du demandeur et la suspension par l'ordonnance évitent d'avoir à assigner en cours d'expertise pour préserver ses recours, tel que cela pouvait être le cas pour éviter la forclusion, en réalité ce n'est pas pleinement exact.

Il sera, en effet, rappelé l'absence d'effet erga omnes de l'interruption et de la suspension de la prescription.

Autrement dit, pour interrompre puis suspendre le délai, encore faut-il que l'assureur formule une demande à cet effet dans ses conclusions en référé.





www.deangelis-associés.fr