

VEFA : RC AU TITRE DES VICES ET NON CONFORMITE APPARENTS: L'EXPERTISE N'A PAS D'EFFET SUSPENSIF

Le délai d'une année prévue par l'article 1648 Al 1^{er} pour l'extinction de la RC au titre des vices et non-conformité apparent à la livraison est une forclusion et non une prescription. Il n'est donc pas concerné par l'article 2239 C Civil sur l'effet suspensif des expertises judiciaires

Cass Civ 3ème 3 juin 2015 N° de pourvoi: 14-15796

Donne acte à Mme X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Giner développement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 13 février 2014), que Mme X... a acquis auprès de la société civile immobilière Les Jardins Harmony (SCI), un appartement en l'état futur d'achèvement, livré le 17 décembre 2007 avec des réserves ; que Mme X... ayant assigné la SCI en référé expertise le 6 décembre 2008, un expert a été désigné par ordonnance du 7 avril 2009 ; que le 10 décembre 2010, Mme X... a assigné en indemnisation la SCI et la société Giner développement ;

Sur le moyen unique :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer son action prescrite alors, selon le moyen :

1°/ que la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, à l'issue de laquelle le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en affirmant que l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la SCI le 10 décembre 2010 était forclosée pour avoir été engagée plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance du 7 avril 2009 par laquelle le juge des référés avait ordonné la réalisation d'une expertise quand un nouveau délai d'un an avait commencé à courir à l'issue de cette mesure d'instruction, soit au jour du dépôt du rapport d'expertise du 18 janvier 2010, la cour d'appel a violé l'article 2239 du code civil ;

2°/ que l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement peut engager à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation des défauts de conformité apparents se prescrit par cinq ans à compter de la manifestation du dommage ; qu'en déclarant prescrite l'action engagée par Mme X... à l'encontre de la société Les Jardins Harmony sans distinguer les désordres dont elle sollicitait l'indemnisation et dont certains, en ce qu'ils constituaient des défauts de conformité, relevaient de la responsabilité de droit commun du vendeur, soumise à la prescription quinquennale, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du code civil dans leur version applicable en la cause par fausse application, ainsi que les articles 1147 et 2224 du code civil par refus d'application ;

Mais attendu que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable au délai de forclusion ; qu'ayant relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008 avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009 et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire qui ne peut être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions

d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du code civil, la cour d'appel en a déduit à bon droit que Mme X... était forclosée quand elle a assigné au fond la SCI le 10 décembre 2010 ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi