Cour de cassation, 3e civ., 22 octobre 2026, n° 24-22.203

Source : https://www.courdecassation.fr/decision/6ad9d7247a1020213734ec6b

Cour de cassation, troisième chambre civile, 22 octobre 2026, pourvoi n° 24-22.203 ECLI:FR:CCASS:2026:C300592 Arrêt n° 592 F-D Cassation partielle Mme TEILLER, présidente

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 OCTOBRE 2026

1°/ Mme [H] [S], 2°/ M. [A] [D], tous deux domiciliés [Adresse 1], ont formé le pourvoi n° E 24-22.203 contre l'arrêt rendu le 12 septembre 2024 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 1), dans le litige les opposant : 1°/ à Mme [X] [W], domiciliée [Adresse 2], 2°/ à M. [V] [K], domicilié [Adresse 3], 3°/ à la société Le Castel, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4], 4°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurances mutuelles, dont le siège est [Adresse 5], 5°/ à la société Libert-Haye diagnostics, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6], 6°/ à M. [B] [N], domicilié [Adresse 7], pris en sa qualité de liquidateur de la société Libert-Haye diagnostics, défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Rat, conseillère référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [S] et de M. [D], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [K] et de la société MMA IARD assurances mutuelles, de la SARL Cabinet Briard, Bonichot et Associés, avocat de Mme [W], de la SCP Duhamel, avocat de la société civile immobilière Le Castel, après débats en l'audience publique du 15 septembre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Rat, conseillère référendaire rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, et Mme Maréville, greffière de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 septembre 2024), M. [D] et Mme [S], propriétaires d'une maison ayant appartenu à la société civile immobilière Le Castel (la SCI), suspectant la présence de champignon xylophage de type mérule au niveau de la charpente, ont, par acte du 31 mars 2009, assigné la SCI en référé-expertise.

2. M. [K], expert désigné, assuré auprès de la société MMA IARD assurances mutuelles, a conclu, après avoir fait appel en qualité de sapiteur à la société Libert Haye diagnostics, à l'absence de champignons lignivores actifs et à l'absence de mérule dans la construction.

3. Par acte authentique du 2 juin 2017, M. [D] et Mme [S] (les vendeurs) ont vendu leur maison à Mme [W] (l'acquéreure).

4. Invoquant la présence de mérule, notamment dans le plancher de l'étage, par acte du 30 novembre 2018 l'acquéreure a, après expertise, assigné les vendeurs en annulation de la vente pour dol et réparation de ses préjudices.

5. Par acte du 26 décembre 2018, les vendeurs ont assigné en garantie, d'une part, M. [K], la société MMA IARD assurances mutuelles, et la société Libert Haye diagnostics pour faute, d'autre part, la SCI, celle-ci notamment sur le fondement de la garantie décennale.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la

cassation.

Mais sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

7. Les vendeurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur appel en garantie à l'encontre de la SCI sur le fondement de la garantie décennale, alors « que le délai de 10 ans prévu par l'article 1792-4-1 du code civil est un délai de forclusion ; que la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion ; que l'interruption efface le délai de prescription acquis et fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien ; que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable au délai de forclusion ; que l'assignation du 31 mars 2009 délivrée contre la SCI Le Castel, a interrompu la forclusion, ce qui a eu pour effet d'effacer le temps déjà couru à cette date ; qu'un nouveau délai de même durée, soit 10 ans, a commencé à courir à compter du 20 avril 2010, date de l'ordonnance ; qu'il en résulte qu'à la date du 9 mars 2018, date de l'assignation à l'encontre de la SCI Le Castel, la garantie décennale n'était pas forclose ; qu'en retenant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 2220, 2230, 2231, 2239 et 2241 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1792-4-1, 2220, 2239 et 2241 du code civil :

8. Aux termes du premier de ces textes, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

9. Il est jugé que les délais pour agir contre les constructeurs sur le fondement de ces textes sont des délais de forclusion.

10. Aux termes du deuxième, les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par le présent titre.

11. Selon le troisième, la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès.

12. Selon le dernier, la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

13. Il en résulte, d'une part, que le délai de forclusion décennale de l'action engagée sur le fondement de l'article 1792 du code civil, est interrompu par une assignation en référé-expertise, pour recommencer à courir pour un entier délai de dix ans à compter de l'ordonnance faisant droit à la mesure d'instruction, d'autre part, que l'article 2239 du code civil relatif à la suspension de la prescription durant la mesure d'instruction ne lui est pas applicable.

14. Pour déclarer irrecevable l'action en garantie décennale formée le 26 décembre 2018 par les vendeurs à l'encontre de la SCI, l'arrêt retient que la prescription a été suspendue à compter de l'assignation en référé délivrée le 31 mars 2009 et qu'en application de l'article 2239 du code civil, elle a recommencé à courir pour une durée limitée à six mois à compter du dépôt du rapport d'expertise de M. [K], intervenu le 5 septembre 2014, de sorte qu'aucune action ne pouvait être engagée à l'encontre de la SCI sur le fondement de la responsabilité décennale depuis le 5 mars 2015.

15. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Mise hors de cause

16. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause Mme [W], M. [K] et la société MMA IARD assurances mutuelles, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable l'appel en garantie formé par M. [D] et Mme [S] à l'encontre de la société civile immobilière Le Castel sur le fondement de la garantie décennale et en ce qu'il condamne in solidum M. [D] et Mme [S] à payer à celle-ci la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 12 septembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

Met hors de cause Mme [W], M. [K] et la société MMA IARD assurances mutuelles ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne la société civile immobilière Le Castel aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [D] et Mme [S] à payer à Mme [W] la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-deux octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai, 12 septembre 2024 (n° 21/01785). Textes appliqués : articles 1792-4-1, 2220, 2239 et 2241 du code civil.