D'une durée de 13 mois à compter de la prise de possession de l'immeuble ou de 12 mois à compter de la réception – si elle est postérieure – la garantie des vices et défauts de conformité apparents s'applique uniquement en matière de vente d'immeuble à construire.

Elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil qui dispose :

« *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.*

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

Ce texte permet ainsi à l'acquéreur d'engager la responsabilité du vendeur en VEFA en cas de désordre apparu rapidement après sa prise de possession de l'immeuble.

Quelle est la distinction entre la garantie de parfait achèvement et la garantie des vices et défauts de conformité apparents ?

La garantie de parfait achèvement et la garantie des vices et défauts de conformités apparents sont analogues dès lors qu'elles portent toutes deux sur les vices de construction et les défauts de conformité au stade du parfait achèvement c'est-à-dire ceux signalés lors de la livraison de l'immeuble et/ou qui apparaîtraient au cours de l'année suivant le premier mois d'entrée en possession.

En effet, la garantie de parfait achèvement, prévue à l'article 1792-6 du Code civil, couvre les désordres réservés à la réception et apparus dans un délai d'un an à

compter de celle-ci.

De la même façon, la garantie des vices et défauts de conformité apparents, prévue à l'article 1642-1 du Code civil, couvre tout vice et défaut de conformité apparent affectant l'ouvrage construit.

Néanmoins, la garantie de parfait achèvement relève de la **responsabilité des constructeurs**. En effet, la garantie de parfait achèvement n'est due que par l'entrepreneur ayant réalisé les travaux affectés par le désordre. Le vendeur d'immeuble à construire n'est pas tenu de la garantie de parfait achèvement *(Civ. 3e, 30 mars 1994, n° 92-17.225, Bull. civ. III, n° 69).*

Le vendeur en VEFA n'est donc pas débiteur de la garantie de parfait achèvement. Ainsi, en cas de dommages apparents, la responsabilité du vendeur en VEFA doit être recherchée sur le fondement de l'article 1642-1 du Code civil.

Dans quel délai la garantie des vices et défauts de conformité apparents doit être mise en œuvre judiciairement ?

En matière de vices apparents, aux termes de l'article 1648 alinéa 2 du Code civil, l'acquéreur dispose pour introduire l'action, d'un délai d'un an à compter de la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. Cette date est, en application de l'article 1642-1 du Code civil, soit la réception des travaux, soit un mois après la prise de possession des lieux par l'acquéreur mais il doit s'agir de la plus tardive des deux dates.

La garantie des vices et défauts de conformité apparents dure donc 13 mois à compter de la livraison OU 12 mois à compter de la réception si elle est postérieure.

A défaut d'assignation dans ce délai, l'acquéreur sera déclaré forclos.

Quid de l'assignation en référé délivrée à l'initiative de l'acquéreur et de son effet interruptif ?

L'article 2241 du Code civil énonce que « *la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion* ».

L'interruption fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien.

Dans le cas d'une assignation en référé-expertise délivrée par le maître d'ouvrage, l'ordonnance de référé désignant l'expert judiciaire aura pour effet de faire courir un nouveau délai d'un an.

En effet, contrairement au délai de prescription qui est suspendu pendant toute la durée de la mesure d'instruction comme l'expertise judiciaire, le délai de forclusion est uniquement interrompu par l'ordonnance de sorte qu'un nouveau délai d'une durée identique recommence à courir à compter de cette ordonnance.

En conséquence, l'assignation au fond doit être introduite dans l'année de l'ordonnance de référé à peine de forclusion.

L'acquéreur dispose-t-il d'une option pour agir à l'encontre du vendeur en VEFA sur le fondement de la garantie décennale en cas de désordre, caché lors de la réception, présentant les critères de gravité requis, et apparu dans le mois suivant la prise de possession ?

La Cour de cassation a, dans un arrêt du 14 janvier 2021 (Cass. 3e civ., 14 janv.2021 n°19-21.130), jugé que « *le caractère apparent ou caché d'un désordre dont la réparation est sollicitée sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du code civil s'appréciant en la personne du maître de l'ouvrage et à la date de la réception, il importe peu que le vice de construction ait été apparent à la date de la prise de possession par l'acquéreur* ».

Il convient tout d'abord de rappeler les termes de l'article 1646-1 alinéa 1 du Code civil :

« *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.* »

C'est donc en vertu de ce texte que le vendeur d'un immeuble à construire se trouve soumis à la garantie décennale. L'acquéreur en VEFA peut ainsi agir à l'encontre du vendeur de l'immeuble à construire sur le fondement de la garantie décennale en application de l'article précité.

Il convient aussi de rappeler que seuls les vices de construction qui ne sont pas visibles pour un non-professionnel de la construction lors de la réception relèvent de la garantie décennale.

En application de la jurisprudence susvisé, dès lors que le dommage, présentant le critère de gravité requis à savoir, portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, était apparent lors de la prise de possession des lieux par l'acquéreur, ce dernier bénéficie d'une option pour agir sur le fondement de l'article 1642-1 ou 1646-1 du Code civil.

Ainsi, l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices et défauts de conformité apparents.

Recommandations du cabinet BJA :

Sur quel fondement juridique sera formée l'action en garantie du vendeur en VEFA à l'encontre des locateurs d'ouvrage ? Le vendeur en VEFA est créancier de la garantie de parfait achèvement. Dans ces conditions, il pourra appeler en garantie, sur le fondement de l'article 1792-6 du Code civil, les locateurs d'ouvrage dont la sphère d'intervention est en lien avec les vices et défauts de conformité allégués par l'acquéreur.