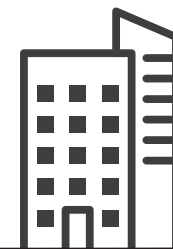




# Les responsabilités du vendeur d'immeuble à construire




La vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

Le Code civil prévoit que le vendeur d'immeuble à construire encourt les responsabilités suivantes à l'égard de l'acquéreur :

## ✓ La responsabilité encourue pour les vices et non-conformités apparents :

L'acquéreur dispose d'une action contre le vendeur pour les vices et non-conformité affectant le bien vendu, qui sont **apparents** lors de la réception ou lors de la prise de possession de ce bien, ainsi que dans le mois qui suit.


 Article 1642-1 du Code civil

## ✓ La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables et la responsabilité décennale :


La **garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement** concerne les éléments d'équipement **dissociables** d'un ouvrage.

Pour sa part, la **responsabilité décennale** est encourue pour les dommages graves qui, selon la loi, doivent **compromettre la solidité de l'ouvrage vendu ou l'affecter dans sa destination**.

Pour relever de ces garanties, les dommages en cause doivent avoir été **cachés** lors de la réception de l'ouvrage.

 \* Articles 1646-1, 1792 et 1792-3 du Code civil.

 Dans le cadre d'une action en justice, ces 2 fondements peuvent être invoqués cumulativement.

\* Après le pictogramme  sont indiqués les textes de loi applicables.

Avril 2021


Virginie Miré et Jérôme Blanchetière - Société d'avocats au barreau de Paris - 222 boulevard Saint-Germain, 75007 Paris - Tél : 01.43.53.94.47; email : avocats@cabinet-mb.fr

## Délai d'action :

L'action prévue par l'article 1642 - 1 du Code civil doit être engagée dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents.

Cette action, qui concerne les **vices et défauts de conformité apparents** doit être engagée dans un délai de **12 mois** courant à compter du plus tardif des événements suivants :

- La **réception** de l'ouvrage, qui intervient entre le vendeur et les constructeur ;
- L'expiration d'un délai d'un mois après la **prise de possession** par l'acquéreur.

 Articles 1648 et 1642-1 du Code civil


## Délai d'action :

La garantie des éléments d'équipement dissociables d'un ouvrage est due pendant **2 ans** à compter de la réception de cet ouvrage.

Quant à elle, l'action engagée sur le fondement de la responsabilité décennale doit l'être dans les **10 ans** à compter de la réception de cet ouvrage.

La **réception**, à distinguer de la livraison du bien vendu à l'acquéreur, est prononcée entre le maître d'ouvrage (celui pour le compte duquel la construction est réalisée) et les entreprises de construction.

Ces responsabilités ne sont encourues que pour les **dommages cachés** lors de la réception.

 Articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-6 du Code civil