

Commission ouverte

# IMMOBILIER

Co-responsables : Jehan-Denis Barbier et Jean-Marie Moysé



Mercredi 8 février 2012

Le régime juridique des vices  
et non conformités apparents  
dans le cadre d'une vente  
d'un immeuble à construire

animée par

**Marie-Christine Bugnot**, avocat à la Cour,  
chargée d'enseignement à la faculté de droit  
et des sciences économiques de Paris Assas



## [Événement] Le régime juridique des vices et non-conformités apparents dans le cadre d'une VEFA - Compte-rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo - édition privée

La Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 8 février 2012, une réunion consacrée au régime juridique des vices et non-conformités apparents dans le cadre d'une VEFA, animée par Marie-Christine Martin Bugnot, avocat à la cour, chargée d'enseignement à la Faculté de droit de l'Université Paris II-Assas. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

### 1. Les rapports vendeur/acquéreurs en VEFA

Depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ([N° Lexbase : L0743IDU](#)), la non-conformité apparente ne rentre plus dans le cadre de la responsabilité contractuelle, mais dans le cadre du régime des vices apparents prévu par les articles 1642-1 ([N° Lexbase : L8942IDK](#)) et 1648, alinéa 2 ([N° Lexbase : L9212IDK](#)), du Code civil.

L'article 1642-1 modifié par l'article 109 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dispose, ainsi : "*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*".

Et l'article 1648 modifié par l'article 109 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 énonce, désormais : "*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents*".

Donc, à compter de la date de livraison, autrement dit de la prise de possession des lieux (qui correspond, en général, à la remise des clés), l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois pour dénoncer les vices et non-conformités apparentes ; il doit ensuite actionner le vendeur dans le délai d'un an. En pratique, il doit donc assigner le vendeur dans le délai d'un an et un mois à compter de la livraison de son bien.

Si le délai n'est pas respecté, l'acquéreur est forclus en son action à l'encontre du vendeur.

Dans un souci de protection du particulier face au maître d'ouvrage professionnel, la Cour de cassation, estimant que ce délai d'un mois était un peu court, a décidé "*que l'acquéreur est recevable pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des ouvrages à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois*" (nous soulignons) (Cass. civ. 3, 16 décembre 2009, n° 08-19.612, FS-P+B [N° Lexbase : A7132EPT](#)).

Comme le relève Marie-Christine Martin Bugnot, le dispositif institué vaut, bien sûr, à la condition que le vice ou la non-conformité apparente existait depuis l'origine de la livraison. Cette question est source d'un important contentieux sachant qu'il est souvent difficile de déterminer si le vice apparent résulte bien d'une malfaçon du constructeur, ou s'il résulte d'un mauvais usage par l'acquéreur de son bien.

La jurisprudence a admis depuis longtemps que les parties, dans l'acte de vente, peuvent conventionnellement étendre les obligations du vendeur d'un immeuble à construire à la garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 ([N° Lexbase : L1926ABX](#)). C'est un arrêt du 4 juin 1998 qui a posé ce principe (Cass. civ. 3, 4 juin 1998, n° 96-19.207 [N° Lexbase : A4878CMM](#)).

Rappelons que légalement, la garantie de parfait achèvement ne pèse que sur le constructeur.

Il faut également savoir que si le vendeur, maître d'ouvrage, disparaît, les acquéreurs disposent d'un recours direct contre les constructeurs, sur le fondement de l'article 1792-6 du Code civil, puisque l'on considère que l'acquéreur est subrogé dans les droits du maître d'ouvrage.

## Computation du délai

S'agissant du point de départ, la jurisprudence est venue préciser qu'il résulte des articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil que, si le vendeur d'un immeuble à construire ne s'oblige pas à réparer les vices apparents ou les non-conformités apparentes, l'action en résolution du contrat ou en diminution du prix doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents, c'est-à-dire le plus tardif des deux événements suivants : la réception des travaux, avec ou sans réserves, ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession (Cass. civ. 3, 15 mai 1974, n° 73-10.692 [N° Lexbase : A5618CHK](#)). Autrement dit, le délai de recours court à compter de la date du procès-verbal de livraison, ou du procès-verbal de réception, si celle-ci intervient postérieurement à la livraison, ce qui arrive fréquemment.

Par ailleurs, le délai se trouve interrompu par l'action en référé-expertise, le délai étant alors suspendu jusqu'au dépôt du rapport d'expert. Toutefois, par précaution, il convient également d'assigner au fond immédiatement dans le délai et de demander le sursis à statuer devant les juges du fond, jusqu'au dépôt du rapport d'expert. Après le dépôt du rapport d'expert, un nouveau délai d'un an s'ouvrira pour la reprise de l'action.

## La qualité à agir

Lorsque la construction prend la forme d'un immeuble collectif, l'acquéreur a qualité pour dénoncer les vices apparents et non-conformités apparentes de ses parties privatives ; en revanche, il appartient au syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par son syndic de l'immeuble d'exercer l'action pour ce qui concerne les parties communes. En général, il est établi un procès-verbal de livraison pour chaque partie privative, et un procès-verbal de livraison pour les parties communes signé par le syndic désigné provisoirement par le promoteur.

Le problème fréquemment rencontré est celui des acquéreurs ayant un droit de jouissance privative sur une terrasse, ou un jardin, qui dénoncent dans leur procès-verbal de réserves des vices apparents sur ces éléments, alors qu'ils touchent à des parties communes. En effet, le copropriétaire étant irrecevable à porter ses réclamations sur des vices et non-conformités apparent(e)s touchant aux parties communes, si ceux-ci ne sont pas dénoncés par le syndic, les désordres ne pourront être réparés. Marie-Christine Martin Bugnot insiste donc sur le fait que l'acquéreur qui découvre ces vices et non-conformités doit impérativement penser à les dénoncer au syndic, afin que celui-ci puisse exercer l'action.

## Qu'est ce qui caractérise les vices apparents ?

Il ressort d'un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation que la qualification de "vice apparent" dépend de deux critères : sa date de survenance et ses caractéristiques (Cass. civ. 3, 21 septembre 2011, n° 09-69.933, FS-P+B [N° Lexbase : A9594HXM](#)).

S'agissant de sa date de survenance, le vice apparent doit exister à la date de prise de possession des lieux. Un problème récurrent est celui des rayures sur les parquets. En effet, certains propriétaires constatent les rayures sur le parquet deux ou trois mois après la livraison. C'est ainsi que la jurisprudence précitée de la Cour de cassation, du 16 décembre 2009, qui a étendu le délai de dénonciation des désordres dans l'année suivant la livraison -et non seulement dans le délai d'un mois-, est difficile à mettre en pratique car l'on se retrouve avec un problème de preuve quant à la date de survenance. Il en est de même s'agissant de la date de survenance des fissures. Maître Martin Bugnot souligne, en effet, qu'il semble difficile à concevoir que l'expert présent sur les lieux deux ans après la livraison, puisse déterminer si une fissure existait à la date de livraison, ou si elle est apparue dans les mois qui ont suivi. Elle indique que, en général, l'expert conclut que le vice devait exister depuis l'origine.

Il résulte, également, de la jurisprudence que pour être considéré comme apparent, il faut non seulement que le vice ait été visible pour l'acquéreur profane, mais également que celui-ci ait pu l'apprécier dans son ampleur à l'intérieur du délai de dénonciation des vices apparents. Cette définition exclut le problème des défauts d'isolation phonique et thermique (cf., pour des défauts d'isolation thermique : Cass. civ. 3, 23 janvier 1980, n° 78-14.457 [N° Lexbase : A0096IEB](#), Bull. civ. III, n° 22). Cette définition exclut, également, les problèmes de conformité acoustique qui s'opposent aux règles du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoient que ces défauts entrent dans le cadre de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, la jurisprudence indique que, s'agissant des rapports entre le vendeur et l'acquéreur, ce dernier ne peut, à la date de livraison, déterminer l'ampleur du problème d'isolation thermique ou phonique. Aussi, selon les juges, de tels défauts relèvent soit du régime de responsabilité contractuelle de droit commun, soit du régime de la responsabilité décennale si ce désordre rend le bien impropre à sa destination.

## Qu'est ce qui caractérise les non-conformités apparentes ?

Alors qu'un vice apparent consiste en un défaut de finition de l'ouvrage (par exemple, une baignoire rayée, une porte de placard qui ne fonctionne pas...), la non-conformité apparente relève du non-respect des éléments commandés (par exemple, une moquette au lieu d'un parquet).

La non-conformité résulte aussi de la modification des plans de vente. Seuls font foi les plans qui sont annexés à l'acte de vente et signés par les acquéreurs. Certaines clauses autorisent le vendeur à modifier, pour des raisons techniques, les plans des appartements (ajout d'une soffite, par exemple). Ces clauses apparaissent sur les plans de vente et, le cas échéant, dans la notice descriptive acquéreurs qui est annexée à l'acte de propriété. C'est sur

la base de ce document que vont se prononcer les juges. Maître Martin Bugnot relève l'importance, pour les avocats de l'acquéreur, de se procurer *in extenso* l'acte de propriété de leur client.

Selon les juges, il appartient au vendeur de prouver que la modification réalisée a bien été faite à la suite de contraintes techniques. Cette preuve peut résulter, par exemple, de la production des comptes-rendus de chantiers. Mais, dans la pratique, ces documents sont rares. L'acquéreur peut demander l'allocation de dommages et intérêts. En général, les dommages et intérêts alloués par le juge oscillent entre 7 000 et 15 000 euros au maximum. La cour d'appel de Versailles, dans un arrêt isolé et très controversé (CA Versailles, 23 novembre 2009, n° 08/04958 [N° Lexbase : A4184G4Q](#)), a ajouté une condition qui n'existe pas dans la loi, en imposant au vendeur d'informer l'acquéreur de cette modification. Se pose alors la question de savoir à quel moment le vendeur doit-il procéder à cette information. La jurisprudence n'a pas encore statué. Selon l'intervenante, on peut penser qu'elle doit être délivrée avant la livraison, si tant est que le vendeur est au courant...

En cas de non-conformité ou de vice apparent, elle rappelle la possibilité pour l'acquéreur de consigner 5 % du prix de vente, cette consignation devant faire l'objet d'une autorisation judiciaire.

### Les exceptions au régime juridique des vices apparents et non conformités apparentes

La première exception est celle du problème des retards des livraisons. Si, *a priori*, le retard de livraison pourrait être constitutif d'une non-conformité apparente, dans la mesure où l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation ([N° Lexbase : L29351QR](#)) prévoit l'obligation de mentionner la date de livraison dans l'acte de vente, la jurisprudence est venue préciser qu'il ne constituait ni un vice apparent, ni une non-conformité apparente (cf. notamment, CA Toulouse, 23 juin 2008, n° 07/01814 [N° Lexbase : A2415HAP](#)).

Il faut savoir que l'acte de vente peut viser une période et non une date précise pour la livraison. En cas de retard de livraison, il appartient au vendeur d'en informer son acquéreur, sachant qu'il doit bien sûr fournir des justifications. En effet, les conséquences peuvent être importantes lorsque les acquéreurs sont locataires et qu'ils doivent délivrer un congé pour libérer leur appartement.

Il convient donc de préciser qu'il n'est pas nécessaire de formuler, dans le procès-verbal de livraison de l'appartement, une réserve sur le retard de livraison, puisqu'il ne rentre pas dans le cadre juridique des vices et non-conformités apparents.

Les retards de livraison sont traités dans le cadre du fondement contractuel. Le délai de prescription est de cinq ans, en application de l'article 2224 du Code civil ([N° Lexbase : L71841AC](#)), à compter de la découverte de cette non-conformité, ce qui correspond à la date de livraison contractuelle. Plus précisément, il s'agit d'un manquement à l'obligation de délivrance. Il existe des causes exonératoires. Celles-ci sont décrites dans l'acte de propriété et sont donc contractuelles. Le plus souvent, sont visées les intempéries, les problèmes de grève, les problèmes d'arrêts de chantier dus à des causes extérieures. Les causes inhérentes au chantier doivent se prouver devant un tribunal. S'agissant des intempéries, la preuve résulte d'une attestation du maître d'oeuvre d'exécution à laquelle doivent être annexés les relevés météo. S'agissant d'un arrêt de chantier, il peut par exemple être dû à un fait extérieur, tel que des débords de fondation de la propriété voisine.

Il faut également tenir compte des travaux modificatifs exigés par l'acquéreur (TMA). Le juge doit apprécier si tous les travaux modificatifs réclamés par l'acquéreur sont à l'origine du retard de livraison, auquel cas, cela peut constituer une cause exonératoire pour le vendeur.

La sanction de ces retards de livraison est, en général, prévue par le contrat de vente, à travers les pénalités contractuelles, qui peuvent être révisées à la baisse par le juge, en fonction des éléments produits par le vendeur sur la cause réelle de ces retards de livraison. Lorsque les retards de livraison sont très longs, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente, mais les applications sont très rares.

Le retard peut également donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts en fonction du préjudice subi (si, par exemple, l'acquéreur, locataire, se trouve obligé de payer une indemnité d'occupation supérieure au loyer, obligé d'être hébergé chez des tiers) ; Maître Martin Bugnot souligne, toutefois, que les sommes octroyées par les tribunaux à ce titre sont très faibles.

Une autre exception apparaît quand l'ampleur du vice ne peut être connue qu'après de longues investigations techniques, et qu'il est alors considéré comme un vice caché. Même si ce vice est dénoncé le jour de la livraison, par l'acquéreur, si l'on ne peut connaître son ampleur qu'après deux ans d'expertise, il ne peut être considéré comme un vice apparent ; il entre, alors, dans le cadre de l'obligation de délivrance, ou même de la garantie décennale si le vice est généralisé.

## **2. Les rapports entre le vendeur maître d'ouvrage et le constructeur**

Le vendeur qui se trouve assigné par son acquéreur, conserve, en application des articles R. 261-7 ([N° Lexbase : L8096ABH](#)) et R. 111-24 ([N° Lexbase : L8299IAM](#)) du Code de la construction et de l'habitation, sa qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la levée des réserves. C'est ainsi que le régime applicable entre le vendeur maître d'ouvrage et les constructeurs relève de l'application de la garantie de parfait achèvement définie à l'article 1792-6 du Code civil, qui est d'un an à compter de la réception.

Le procès-verbal de réception de l'ouvrage est accompagné d'une liste de réserves (celles-ci peuvent être différentes de celles qui sont dénoncées par l'acquéreur).

Le constructeur dispose alors d'un an pour parachever l'ouvrage afin de lever les réserves.

La preuve de la levée des réserves résulte du *quitus* signé par le syndic, en cas de réserves portant sur les parties communes, ou du *quitus* signé par les acquéreurs pour les parties privatives.

Le vendeur dispose de la qualité à agir à l'encontre des constructeurs puisqu'il conserve sa qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la levée des réserves. Son intérêt à agir est entendu de manière très large par la jurisprudence, dès lors qu'il est établi un intérêt direct et certain du vendeur d'agir contre les locataires d'ouvrage (Cass. civ. 3, 14 juin 1995, n° 93-18.944 [N° Lexbase : A6127ABK](#)), et son intérêt à agir existe dès lors qu'il a reçu une réclamation d'un acquéreur, même s'il n'y a pas d'action judiciaire engagée.

Un problème se pose concernant la computation des délais : l'acquéreur dispose d'un délai d'un an et un mois à compter de la livraison qui peut être postérieure à la réception ; et le maître d'ouvrage dispose d'un délai d'un an à compter de la réception ; autrement dit, si l'acquéreur assigne le vendeur juste avant l'expiration du délai d'un mois et un an, le vendeur est prescrit dans son action à l'encontre du constructeur.

C'est ainsi que la jurisprudence est venue "protéger" le maître d'ouvrage. La Cour de cassation a indiqué dans plusieurs arrêts, que la garantie de parfait achèvement laissait subsister la responsabilité contractuelle de droit commun (Cass. civ. 3, 7 juillet 2004, n° 03-11.248, F-D [N° Lexbase : A0467DDN](#) ; relayé, notamment, par : Cass. civ. 3, 23 septembre 2008, n° 07-16.462, F-D [N° Lexbase : A4911EA7](#)). Ainsi, même en cas de dépassement du délai prévu par l'article 1792-6, le vendeur peut assigner le constructeur sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du Code civil ([N° Lexbase : L1248ABT](#)). La responsabilité implique, toutefois, une condition supplémentaire, à savoir de rapporter la preuve de la faute du constructeur.

Par ailleurs, Marie-Christine Martin Bugnot rappelle que, même si l'on se trouve dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, le maître de l'ouvrage peut actionner les constructeurs sur le fondement de l'article 1792-3 et de la garantie décennale.

Il convient, enfin, de signaler un arrêt du Conseil d'Etat en date du 16 janvier 2012 (CE, 2° et 7° s-s-r., 16 janvier 2012, n° 352122 [N° Lexbase : A1549IBY](#)) ayant retenu que les désordres apparents révélés avant la réception sans réserves, relèvent de la garantie décennale. Il semblerait, en effet, que les rapports contractuels entre le maître d'ouvrage et les constructeurs ne se poursuivent qu'au titre des travaux ou des parties de l'ouvrage ayant fait l'objet de réserves ; ainsi, si ces réserves sont apparues avant la réception, on ne peut pas se trouver dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, mais dans le cadre de la garantie décennale, ou biennale.