

GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

1°/ LE VENDEUR ne donne aucune garantie des défauts de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

2°/ LE VENDEUR doit garantir des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil, ici littéralement reproduits :

Article 1642-1 : « *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.* »

Article 1646-1 : « *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.*

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Article 1648, alinéa 2 : « *Dans le cas prévu à 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.* »

Article 1792 : « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1 : « *Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.* »

Article 1792-2 : « *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3 : « *Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.* »

3°/ Il est convenu ce qui suit pour l'application de l'article 1642-1 susvisé :

LE VENDEUR fera connaître à L'ACQUEREUR la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement soit si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'ACQUEREUR devra informer LE VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception, des défauts de conformité avec les prévisions du contrat qu'il aurait constatés ainsi que les vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par L'ACQUEREUR d'avoir informé LE VENDEUR dans les formes ci-dessus, ledit VENDEUR sera déchargé des défauts de conformité et des vices apparents par le seul fait de l'expiration de ces délais.

4°/ En ce qui concerne la durée de garantie, il est rappelé ici, que les garanties prévues par la loi, à savoir la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables et la présomption décennale de responsabilité des constructeurs pour l'ensemble de la construction, commencent toutes trois à courir du jour du procès-verbal de réception, exception faite du délai d'un an concernant l'isolation phonique et des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil ci-dessus reproduit, pour les vices apparents.

Ces délais prennent fin dans les conditions prévues à l'article 1792-4-1 du Code civil ci-après littéralement reproduit :

« 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. »

5°/ En ce qui concerne les appareils mécaniques et électriques qui ne sont pas considérés comme ouvrages, LE VENDEUR sera déchargé de toute garantie à l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article 1792-3 du même code.

Toutefois, L'ACQUEREUR sera subrogé purement et simplement dans les garanties dues par les fabricants et installateurs desdits appareils.