



Notice explicative relative à l'arrêt n° 18 du 14 janvier 2021 Pourvoi n° 19-21.130 – 3^{ème} Chambre civile

Le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement est tenu à deux garanties principales :

- celle des non-conformités et vices apparents, par application de l'article 1642-1 du code civil,
- celle des vices cachés, par application de l'article 1646-1 du même code.

Selon la première, qui trouve son fondement dans le droit de la vente, 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 et, aux termes de l'article 1648, alinéa 2, du code civil, 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.

Selon la seconde, qui procède des obligations légales des constructeurs, le vendeur d'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 même code.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires, qui avait pris livraison des parties communes d'un immeuble dont les lots avaient été vendus en l'état futur d'achèvement,

avait fait dresser par huissier le constat de plusieurs désordres ou malfaçons, lesquels étaient, par conséquent, nécessairement apparents à la prise de possession.

Agissant en réparation à l'encontre du constructeur-vendeur sur le fondement de l'article 1646-1 du code civil en invoquant notamment des désordres relevant des garanties décennale ou biennale, le syndicat des copropriétaires a vu la plupart de ses demandes déclarées irrecevables par un arrêt de cour d'appel au motif que, s'agissant de vices apparents à la prise de possession, il devait agir dans le délai de l'article 1648, alinéa 2, du même code, soit dans le délai d'un an et un mois à compter de celle-ci.

La question qui se trouvait posée, et qui n'avait jusqu'alors jamais été explicitement tranchée par la Cour de cassation, consistait à savoir si l'acquéreur en l'état futur d'achèvement ayant réservé un vice de construction de nature décennale ou biennale apparent lors de la prise de possession se trouve contraint d'agir sur le seul fondement de l'article 1642-1 du code civil, propre aux non-conformités ou vices apparents, et dans le délai prévu par l'article 1648, alinéa 2, du même code ou si, au contraire, il dispose d'une option ouverte par le cumul de cette action avec celle dont il dispose au titre des dommages engageant la responsabilité légale des constructeurs (décennale et biennale).

L'arrêt de cassation ici commenté se prononce très clairement en fonction de l'option ouverte à l'acquéreur en énonçant qu'« il résulte de la combinaison de ces textes que l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents ».

Une considération, prise d'un souci de cohérence, a guidé le choix de la Cour de cassation.

En effet, il est acquis, en matière de vente d'immeuble après achèvement, que c'est le fondement de l'action engagée qui commande le délai d'action, nonobstant le caractère apparent du désordre à la date de la vente (3^e Civ., 28 février 2001, pourvoi n° 99-14.848, *Bull.* 2001, III, n° 23), celui-ci s'appréciant en la personne du maître de l'ouvrage et au jour de la réception (3^e Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.379, *Bull.* 2016, III, n° 152).

Ainsi, l'acquéreur après achèvement peut agir sur le fondement des garanties légales des constructeurs, auxquelles est tenu le constructeur-vendeur par application de l'article 1792-1, 2°, du code civil, pendant le délai de forclusion des actions correspondantes, et il reviendra seulement au juge saisi de rechercher si le désordre était apparent ou non à la date de la réception par le maître de l'ouvrage, c'est-à-dire le constructeur-vendeur, et si ce désordre est ou non de gravité décennale ou biennale.

Il importe peu, sur ce fondement, que le désordre dont la réparation est sollicitée ait été apparent à la date de la vente dès lors qu'il ne l'était pas à la date de la réception des travaux par le maître de l'ouvrage, vendeur après achèvement.

Par son arrêt du 14 janvier 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a souhaité aligner le régime juridique applicable à l'acquéreur en l'état futur d'achèvement à celui qui prévaut pour l'acquéreur après achèvement, en évitant une disparité de traitement dépourvue de fondement.