

# DROIT DE LA CONSTRUCTION

## Fiche 12.

LES VICES EN MATIÈRE DE VENTE  
D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

En matière de responsabilité des vendeurs d'immeuble à construire, il faut distinguer la garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code civil) et la garantie des vices cachés (article 1646-1 du Code civil).

### 12.1. La garantie des vices apparents (article 1642-1 du Code civil)

L'article 1642-1 du code civil, conçu en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du code civil.

Suivant cet article, le vendeur répond des vices apparents sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge.

Pendant ce délai, le vendeur est tenu à une garantie mais dont le régime juridique n'est pas précisé tant en ce qui concerne l'obligation de dénonciation du vice, que du délai d'action.

Jurisprudences en faveur d'une garantie autonome : Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. L'acheteur dispose du délai de trente ans pour agir en justice (Cour d'appel 30 mars 1999, numéro du rôle 20541; Cour d'appel 28 juin 1995. numéro du rôle 16686).

### 12.2. La garantie des vices cachés (article 1646-1 du Code civil)

L'article 1646-1 du Code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code civil à l'égard de l'acheteur de la même façon que les architectes et entrepreneurs sont tenus dans le cadre du louage d'ouvrage.

Les vices cachés affectant des gros ouvrages sont soumis au délai d'action de dix ans, tandis que les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. [1]

Le bref délai n'est applicable ni à l'une ni à l'autre action. Tribunal d'arrondissement de Diekirch **06/09/2011 N° du rôle 14877, 104/2011**

En matière de vente d'immeuble à construire :

- la jurisprudence interprète extensivement les vices de construction à « toutes les malfaçons courantes, ainsi que les défauts de conformité et de qualité » (CA, 15.10.1987, pas.27, p.188) ; [2]
- le vendeur d'un immeuble à construire peut imposer une réparation en nature (art.1642-1 al.2, c.civ.) alors que le locateur d'ouvrage doit en principe une réparation par équivalent (art.1142, c.civ.).

### 12.3. La distinction entre vices apparents et vices cachés

En matière d'immeuble à construire la distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective.

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. [3]

En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

Pendant le délai d'épreuve, le code civil précise :

- qu'aucune décharge ne peut être donnée valablement au vendeur ;
- que le vendeur d'immeuble à construire peut imposer à l'acquéreur une réparation en nature, en cas de vice apparent ([art.1642-1 al.2, c.civ.](#)).

[1] S'il s'agit d'un vice mineur portant sur un gros ouvrage, un doute subsiste. Les articles 1792 et 2270 du code civil ne prévoyant pas de garantie des vices mineurs affectant les gros ouvrages, deux thèses s'affrontent :

- le droit commun de la vente prévu aux articles 1641 et suivants du code civil (garantie des vices cachés) s'appliquerait au motif que ces dispositions constituent une application particulière de principes généraux du droit.

- la garantie décennale du locateur d'ouvrage s'appliquerait par une appréciation extensive de la volonté du législateur de rapprocher la garantie due par le vendeur d'immeuble à construire à celle due par le locateur d'ouvrage.

[2] Pour la distinction entre vices et défaut de conformité, cf. supra Fiche 12.

[3] Article 1642-1. du code civil (L. 8 août 1985) « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. » La réception peut être simplement tacite et résulter du comportement de l'acheteur qui prend possession des lieux sans réserves expresses et procède au paiement complet du prix. La précision d'une « réception par l'acquéreur » est critiquable car elle ne vise pas la réception par un maître de l'ouvrage qui est souvent une personne différente de l'acquéreur (contrat de louage d'ouvrage superposé à un contrat de vente d'immeuble à construire par exemple).