

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 13.

LA GARANTIE DES VICES (SYNTHÈSE)

	Vente d'immeuble déjà construit (fiche 9).	Louage d'ouvrage (fiche 8)	Vente d'immeuble à construire (fiche 10)
Domaine	Vices cachés au moment de la réception.	Vices cachés et vices apparents ; un critère de gravité pour les vices affectant le gros ouvrage.	Vices cachés après un « délai d'épreuve ».
Durée	Le vendeur est tenu à une garantie trentenaire ou décennale..	(art.1792 & 2270, c.civ.)	(art.1646-1, c.civ.)
		Distinction entre un gros ou un menu ouvrage : <ul style="list-style-type: none"> · vice affectant un menu ouvrage : garantie biennale ; · vice grave affectant un gros ouvrage : garantie décennale. 	
Droit	L'acquéreur peut : <ul style="list-style-type: none"> · soit rendre la chose en contrepartie de la restitution du prix ; · soit garder la chose tout en se faisant rendre une partie du prix (art.1644, c.civ.). 	Le locateur d'ouvrage peut imposer une réparation en nature sous certaines conditions jurisprudentielles.	Le vendeur peut imposer à l'acquéreur une réparation en nature (art.1642-1 al.2 & 1646-1, c.civ.).
Action	L'acheteur doit : <ul style="list-style-type: none"> · dénoncer les vices cachés au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il les a constatés ou aurait dû les constater, et · agir en justice dans l'année suivant cette dénonciation. (art.1648 c.civ.). 	Régime spécifique des articles 1792 & 2270 du code civil : le bénéficiaire de la garantie n'est pas tenu, ni au bref délai de dénonciation, ni d'agir dans l'année. Les délais de 10 ans (garantie décennale) ou de 2 ans (garantie biennale) courent à compter de la réception de l'ouvrage.	