

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 14.

LA GARANTIE DES DÉFAUTS DE CONFORMITÉ

Si un défaut de conformité caché est toujours garanti, un défaut de conformité apparent ne l'est pas, contrairement aux vices apparents.^[1]

La distinction entre « défaut de conformité » et « vice » est donc importante, bien que souvent délicate.

14.1. La mise en œuvre de la garantie des défauts de conformité

14.1.1. La non-conformité apparente doit être immédiatement relevée

L'absence de garantie de non-conformité apparente oblige l'acquéreur à une réaction immédiate : si le bien livré n'est pas conforme à ce qui a été commandé et que l'acquéreur peut s'en rendre compte immédiatement, il doit le refuser sous peine de ne plus pouvoir exercer aucun recours.

14.1.2. Les délais d'action en cas de non-conformité cachée

Dès lors que la nature du défaut est qualifiée en « défaut de conformité » et que ce défaut était « caché » lors de la réception ou la prise en possession, les délais pour mettre en œuvre la garantie sont différents suivant le type de contrat.

En effet, les défauts de conformité cachés sont assimilés aux vices cachés en matière de vente mais pas en matière de louage d'ouvrage :

Louage d'ouvrage	Vente d'immeuble à construire	Vente d'immeuble achevé
Les défauts de conformité cachés ne sont pas assimilés aux vices cachés	Les défauts de conformité cachés sont assimilés aux vices cachés	
La responsabilité du locateur d'ouvrage peut être recherchée (obligation de résultat) Prescription décennale (art.189, c.com.)	Garanties biennales et décennales (art.1646-1 et s., c.civ.)	La preuve d'un défaut doit être faite L'action n'est pas enfermée dans le bref délai de l'article 1648 du Code civil Prescription décennale (art.189, c.com.)

14.2. La distinction entre défaut de conformité et vice

14.2.1. En théorie la distinction est facile à faire

Il y a un défaut de conformité si l'ouvrage est différent - dans sa nature, sa qualité, ou sa quantité - de l'ouvrage qui avait été promis au contrat.

L'ouvrage, bien qu'irréprochablement exécuté, ne répond pas aux spécifications du plan ou du contrat.

Une chose est atteinte d'un vice quand elle est bien celle qui a été promise, mais elle est impropre à l'usage auquel on la destine (cf. art.1641, c.civ.). Il y a une anomalie suffisamment importante du bien, ou de la construction, une défectuosité interne.

14.2.2. En pratique la distinction est souvent malaisée

Le défaut de conformité peut rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine

Dans cette hypothèse, le défaut de conformité peut être requalifié en vice.

Ainsi, par exemple, si l'immeuble qui est livré à des murs d'une épaisseur moindre que ce qui a été promis, il y a là un défaut de conformité mais ce défaut de conformité devient un vice si les murs, en raison de leur épaisseur moindre, présentent des défauts d'isolation thermique ou phonique.

Le défaut de conformité, qui diminue tellement l'usage que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat, ou n'en aurait pas donné le même prix, a donc acquis les caractéristiques d'un vice.

Invoquer un défaut de conformité permet d'échapper à la forclusion de l'article 1648 du code civil prévu pour les vices cachés

Aussi, les tribunaux ont tendance, en matière de vente d'immeuble, à requalifier certains vices en défauts de conformité afin d'éviter la forclusion du bref délai de l'article 1648 du code civil.

La Cour d'Appel conclut à un défaut de conformité pour un système de sécurité (dit de détection-intrusion) qui selon l'expert « présente de nombreux défauts patents et ne constitue nullement un système homogène et efficace » : (CA, 27.02.1989 « Securitas Tech.c/Bahbout »).

[1] Les vices apparents sont garantis en matière de louage d'ouvrage, et, dans une certaine mesure, en matière de vente d'immeuble à construire, cf. infra [Fiche 11 - Les vices en matière de vente d'immeuble déjà construit.](#)