

## GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE.

**A/** - Le **RESERVANT** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices 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.

**B/** - Le **RESERVANT** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1 (reproduit à l'article L 261-6 du Code de la construction et de l'habitation) 1646-1 et 1648, alinéa 2 (reproduit à l'alinéa 2 de l'article L 261-7 du Code de la construction et de l'habitation) du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

### «Article 1642-1»

«Le **RESERVANT** 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 le **RESERVATAIRE**, des vices de construction alors apparents.

«Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le **RESERVANT** s'oblige à réparer le vice.»

### «Article 1646-1»

«Le **RESERVANT** 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 **RESERVANT** 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 par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le **RESERVANT** peut être déchargé des vices apparents.»

## 1) Garantie des vices apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par le **RESERVATAIRE** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice avant l'expiration du délai fixé par l'article sus-visé, le **RESERVATAIRE** devra en informer le **RESERVANT** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **RESERVANT** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice venait à se révéler et à être dénoncé au **RESERVANT** dans les formes et délais prévus ci-dessus, le **RESERVATAIRE** ne pourrait agir en justice contre le **RESERVANT** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **RESERVANT** pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose

l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

### 1) Garantie des vices cachés

Le **RESERVANT** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est expressément stipulé que toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

**C/** - Le **RESERVANT** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

**D/** - Le **RESERVANT** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus «à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage».

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

**E/** - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par «la réception des travaux», c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **RESERVANT**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **RESERVANT** s'oblige formellement à diligenter cette «réception de travaux» dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'IMMEUBLE.

**F/** - Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **RESERVANT** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **RESERVANT** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintient dans les lieux au delà de ce délai, la «prise de possession» s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus au paragraphe VII.

### CONTESTATION RELATIVE À LA CONFORMITÉ

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des biens livrés avec les engagements pris par le **RESERVANT** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par le **RESERVATAIRE**, ses ayants-droit ou ayants-cause.

Toute action concernant le défaut de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où le **RESERVA-**

**TAIRE** l'aura notifié au **RESERVANT**.

Le **RESERVATAIRE** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **RESERVANT** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du **RESERVATAIRE** tous recours et actions contre le **RESERVANT**.

En revanche, une fois ce délai expiré, le **RESERVATAIRE** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

## **GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE**

*Tableau récapitulatif de la durée des garanties*

<b>Garantie</b>	<b>Délai</b>	<b>Point de départ</b>	<b>Texte</b>
Vices tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1642-1 et 1648a2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Domages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil