



Note d'actualité

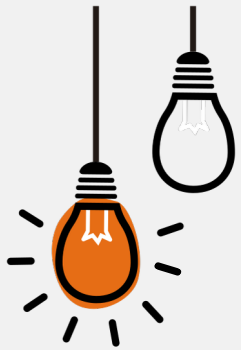
“Garantie des vices et défauts de conformité apparents, responsabilité de droit commun : la première exclut la seconde !”



Un promoteur immobilier a conclu un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec un couple d'acquéreurs, portant sur un appartement ainsi que deux places de stationnement.

Se plaignant que l'une des places de stationnement était trop petite – ce qui constitue un défaut de conformité apparent au moment de la prise de possession -, les acquéreurs sollicitent une expertise judiciaire. Ils ont ensuite assigné le vendeur en indemnisation de leur préjudice... mais trop tard !

En effet, l'action au titre des défauts de conformité apparents doit être intentée dans un délai de 13 mois à compter de la prise de possession. Le vendeur leur oppose alors une fin de non-recevoir tirée de la forclusion de leur action.



La cour d'appel confirme la forclusion et déclare l'action des acquéreurs irrecevable. Par suite, ceux-ci se pourvoient en cassation en invoquant un autre fondement juridique : la responsabilité contractuelle de droit commun (manquement du vendeur à son obligation d'information et de conseil). L'avantage est que le délai de prescription de cette action est plus long : 5 ans.

A juste titre, la Cour de cassation rejette le pourvoi.

Cass. Civ. 3^{ème}, 13 fév. 2025, n°23-15.846

 **Gatien CASU**, Avocat associé, Pôle droit privé