

Vente après achèvement : la résolution de la vente exclut la garantie décennale

Le vendeur après achèvement est débiteur de la garantie décennale à l'égard de son acquéreur, étant considéré comme un constructeur par les dispositions de l'article 1792-1 alinéa 2nd du Code civil.

À ce titre, il peut voir sa responsabilité engagée pour pareils désordres affectant la destination de l'ouvrage.

Désordres qui peuvent également faire l'objet d'une action en garantie des vices cachés, au visa des dispositions de l'article 1641 du Code civil – ce qui n'est pas le cas pour le vendeur en l'état futur d'achèvement.

L'acquéreur se voit donc offrir « le choix des armes » pour agir contre son vendeur.

Il lui appartient de bien réfléchir avant d'agir car la Cour de cassation vient confirmer que s'il fait le choix d'agir en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés, **il ne peut cumulativement agir contre son vendeur sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil pour obtenir la réparation des désordres affectant l'ouvrage.**

Une décision frappée au coin du bon sens [*Civ. 3^{ème}, 8 juillet 2021, n° 20-15.699*] mais qui peut avoir des incidences lourdes pour l'acquéreur, tant le régime de ces deux actions peuvent, en pratique, être différents.

Reste que toute solution inverse aurait conduit le vendeur à indemniser son acquéreur après qu'il ait perdu la qualité de propriétaire, indispensable à la mobilisation de la garantie décennale.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.