



Note d'actualité

“VEFA : Petit rappel sur la garantie des vices apparents et ses délais.”

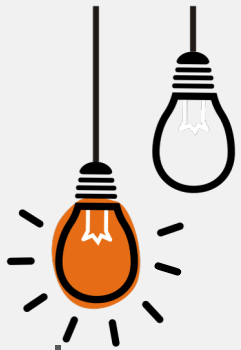
Léga Cité
AVOCATS

www.lega-cite.fr



Opportunément vient-il d'être rappelé, en matière de vente en l'état futur d'achèvement, « que l'acquéreur est recevable pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des ouvrages à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois ».

[civ., 3^{ème}, 13 février 2025, n° 23-17.755]



La situation est donc, en résumé, la suivante, dès lors que la réception des ouvrages des entreprises ne s'est pas opérée plus d'un mois après la prise de possession du bien immobilier acquis en l'état futur d'achèvement (ce qui apparaît être le cas le plus courant en pratique) :

- Le vendeur en l'état futur d'achèvement est débiteur de tous les désordres et défauts de conformité apparents lors de cette prise de possession,
- Il est aussi débiteur de tous ceux qui surviendront dans le délai d'un mois après cette prise de possession,
- Son client pourra les lui dénoncer même au-delà de ce mois, pendant un délai d'une année,
- Ce délai d'une année est un délai de dénonciation et aussi un délai d'action : si, pendant cette même année, le dit client n'a pas introduit de procédure judiciaire à l'encontre de son vendeur, alors il sera trop tard pour qu'il persiste dans ses exigences.



Une fois de plus, rien de bien nouveau.

Certes.

Il n'empêche : la pratique fait chaque jour constater les doutes qui se font dans ce domaine.

Tant et si bien que notre cabinet envisage de proposer une matinée de formation sur les thématiques de la réception et de la livraison des ouvrages, des garanties qu'elles font naître, des délais pour les mettre en œuvre...

Nous tâcherons de caler une ou deux dates au plus tôt pour cela.

Et si, d'aventure, vous êtes intéressé, n'hésitez pas à nous le faire savoir !

Et à nous faire part, le cas échéant, de vos expériences et questionnements.

 **Stéphane BONNET**, Avocat associé, Pôle Construction