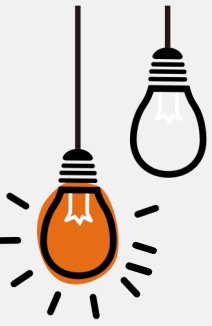




Note d'actualité

**“Le vendeur en l'état futur
d'achèvement n'est pas débiteur
de la garantie de parfait
achèvement”**

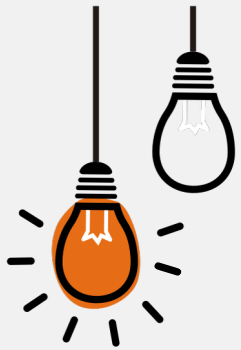


C'est une réalité qui devrait être bien acquise : le vendeur en l'état futur d'achèvement n'est pas débiteur de la garantie de parfait achèvement.

Elle est cependant parfois oubliée.

Mais opportunément rappelée dans une décision récente du tribunal judiciaire de Lyon: « Par application de l'article 1792-6 du code civil, seul « l'entrepreneur » est redevable d'une telle garantie, à l'exclusion des autres constructeurs ».

[TJ Lyon, chambre 3,cabinet 03 C, 30 juin 2026,numéro RG 13/06873]



Rappelons aussi que si le vendeur en l'état futur d'achèvement, constructeur non réalisateur, n'est pas un entrepreneur, il reste cependant titulaire d'une garantie qui lui est propre, souvent indûment confondue avec la garantie de parfait achèvement : la garantie des vices apparents et tôt apparus prévue aux articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du code civil.

✍️ **Stéphane BONNET**, Avocat associé, pôle Construction