



La dénonciation des vices apparents en matière de VEFA.

Fiche pratique publié le 27/02/2023, vu 3410 fois, Auteur : [Berthelot Sélim](#)

La dénonciation des vices apparents en matière de VEFA.

La dénonciation des vices apparents en matière de VEFA.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'acquéreur bénéficie d'un délai lui permettant de constater les vices et défauts de conformité affectant l'immeuble qui lui est livré.

Doit être considéré comme un désordre apparent tout vice ou défaut de conformité apparu avant le plus tardif des deux événements que sont :

- Soit la réception des travaux effectuée avec ou sans réserve
- Soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise en possession de l'immeuble par l'acquéreur.

L'article 1642-1 du code civil prévoit donc le délai de garantie alors que l'article 1648 du code civil prévoit le délai d'action.

En effet, les juges saisis dans le cadre de l'action en garantie doivent s'assurer que le désordre est bien apparu dans le délai d'un mois suivant la prise de possession (ou avant la réception si elle est postérieure) pour justifier une éventuelle condamnation du vendeur sur le fondement de l'article 1642-1 du code civil.

L'article 1648 dispose ensuite du délai d'action après avoir constaté le défaut dans le délai prévu par 1642-1 :

« 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 vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de

conformité apparents.

Ne pas faire de distinction entre les deux délais (1642-1 et 1648) reviendrait à admettre que l'acquéreur pourrait obtenir sur le fondement de la garantie des désordres apparents la réparation des désordres constatés jusqu'à 13 mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. **Ce qui est contraire aux articles.**

Concernant le délai de l'article 1648 alinéa 2 du code civil, il commence à courir que lorsque les conditions de 1642-1 sont remplies. (A la fin du mois ou à la réception)

S'agissant du cumul d'actions (Vices apparents et GPA), il résulte de la combinaison des art. 1646-1, 1642-1 et 1792-6 que l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents. (Civ. 3e, 14 janv. 2021, no 19-21.130)