

Qualification juridique des troubles subis par l'acquéreur en VEFA

La Cour de Cassation, dans un arrêt de censure du 21 septembre 2011 annulant partiellement un arrêt de la Cour d'appel de Chambéry en date du 16 juin 2009, rappelle la nécessité d'une qualification exacte des troubles dont se plaint l'acquéreur d'un appartement acquis sous la forme de vente en l'état future d'achèvement.

La vente d'immeuble à construire est définie par l'article 1601-1 du code civil comme celle : « par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ».

Cette technique permet à un promoteur de vendre des bâtiments ou des locaux qui ne sont pas encore construits.

En l'espèce, une société civile immobilière avait vendu par acte du 8 novembre 2002 un appartement dont les acquéreurs avaient pris possession le 18 mars 2003. Lors de celle-ci, ils avaient émis plusieurs réserves. A priori, ces réserves n'avaient pas été levées par le vendeur, ou du moins que partiellement, et d'autres avaient vu le jour, postérieurement à la prise de possession.

Une expertise judiciaire fût ordonnée. De multiples désordres de nature diverse furent constatés. Les acquéreurs voulurent en obtenir réparation.

La nature des désordres

Une des obligations principales du promoteur, outre le respect du délai contractuel de livraison, est de livrer une chose conforme à celle achetée.

Le défaut de conformité réside dans la livraison d'une chose techniquement correcte, mais différente de celle promise au contrat. Il s'oppose au vice de construction ou malfaçons qui sont une anomalie ou une défectuosité de l'ouvrage.

La qualification des désordres qui relève d'une appréciation de faits, est un élément central du régime

juridique des désordres et donc de l'étendue de la responsabilité du promoteur.

Là encore, la maxime « le fait gouverne le droit » trouve tout son sens. En effet, dans l'espèce dont il s'agit, les désordres affectant l'appartement couvraient une large palette.

Deux grands types de désordres s'évincent, ceux que l'on voit au premier coup d'œil, les désordres apparents ; et ceux qui apparaissent ultérieurement.

a) Les désordres apparents

L'article 1642-1 du code civil, repris par l'article L 261-5 du code de la construction prévoit à la charge du promoteur, une garantie des vices apparents. Il dispose : « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents. »

La garantie de l'article 1642-1 du code civil couvre toutes les déficiences. Dans l'espèce soumise à la Cour de Cassation, les vices apparents étaient le revêtement du sol brûlé par une cigarette, un miroir rayé, et de la colle débordant sur les parclozes tenant le vitrage de la porte vitrée.

b) Les désordres cachés

En vertu de l'article 1646-1 du code civil le vendeur d'un immeuble à construire est tenu envers les acquéreurs à compter de la réception des travaux des obligations dont les architectes, entrepreneurs et constructeurs sont tenus en vertu des articles 1792 et suivants du code civil.

En l'espèce deux désordres décennaux ont été relevés par la Cour de Chambéry, les menuiseries extérieures qui n'étaient pas étanches et la VMC qui laissait entrer des odeurs d'autres appartements.

La Cour de Cassation considère que la Cour d'appel a exactement qualifié ces désordres.

Cependant, elle censure et casse partiellement l'arrêt de la Cour d'appel en ce qu'elle a considéré les brûlures de cigarette sur le sol et les rayures du miroir comme des défauts de conformité alors que pour la Cour, il s'agit de malfaçons affectant l'ouvrage et donc des vices de construction.

Il est évident que de tels désordres ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination, et qu'il s'agit de désordres apparents qui en l'espèce étaient sans doute prescrits.

Le régime des désordres

La question du temps est une notion centrale en matière d'action judiciaire.

a) Le rôle de la prescription

La prescription, c'est-à-dire le délai dont l'expiration prive le titulaire d'un droit de la possibilité de l'exercer ou de le revendiquer, varie en fonction de la nature des désordres.

En matière de vices apparents, aux termes de l'article 1648 al 2 du Code civil, l'acquéreur dispose pour introduire l'action d'un délai d'un an à compter de la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

Cette date est, en application de l'article 1642-1 du Code civil, soit la réception des travaux, soit un mois après la prise de possession des lieux par l'acquéreur.

Concernant les vices cachés, ceux-ci relèvent soit des désordres décennaux, soit de la garantie biennale. Les délais d'actions sont respectivement de 10 et 2 ans.

En l'espèce, un débat s'était élevé à propos de lambris dont les acquéreurs avaient demandés au moment de la prise de possession le changement, lequel avait été effectué. Par la suite alors que le délai d'un an était expiré, les acquéreurs demandaient le remplacement d'autres lambris. Le promoteur objectait que, s'agissant de vices apparents, la demande était hors délais.

La Cour de cassation suivant la Cour d'appel écarte l'argumentation du promoteur en se fondant sur le rapport d'expertise judiciaire qui indiquait que la pose des lambris était défectueuse dans tout l'appartement et que la cause de ce désordre provenait d'un taux d'humidité trop important au moment de la pose. En qualifiant les désordres de décennaux, les juges ont permis la recevabilité dans le temps des demandes des acquéreurs.

b) La réparation des désordres :

En cas de défaut de conformité, l'acquéreur peut exercer à son choix l'action rédhibitoire en résolution de la vente ou l'action estimatoire en diminution du prix.

Les acquéreurs avaient choisi de demander une diminution du prix de vente.

En l'espèce, l'arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry est cassé pour des malfaçons représentant un coût respectif de 180, 210, et 1580 euros dans un litige dont le coût total des malfaçons litigieuses s'élevait à 5 654.68 euros.

Il est peu probable que les acquéreurs obtiennent le paiement de ces sommes dans la mesure où s'agissant de désordres apparents leur action semble prescrite.

Ainsi, il appert que la Cour de cassation a voulu rappeler cette évidence et ses conséquences en désignant la cour de Chambéry comme Cour de renvoi autrement composée.



Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.