

La réception est définie à l'article 1792-6 du Code civil comme « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ». La réception de l'ouvrage devrait donc en principe intervenir lorsque l'ouvrage est achevé, c'est-à-dire l'immeuble fini.

Cependant, la réception peut également intervenir alors que l'immeuble n'est pas « du tout fini », c'est à dire lorsqu'il est inachevé, soit parce que les travaux sont laissés inachevés en cours de chantier, soit lorsque l'immeuble fait l'objet de plusieurs réceptions successives, par tranches ou encore par lots.

La réception peut également intervenir lorsque l'immeuble n'est « pas tout à fait fini », c'est-à-dire lorsqu'il est en cours de finition, le maître d'ouvrage formulant alors des réserves à la réception ou signalant les désordres dans l'année de parfait achèvement.

C'est précisément ces hypothèses de réception d'un immeuble « pas du tout fini » ou « pas tout à effet fini » qui soulèvent les questions les plus délicates :

>> S'il est désormais admis en jurisprudence que la réception peut intervenir avant l'achèvement des travaux, les parties peuvent-elles

contractuellement prévoir, en se référant notamment à la norme AFNOR P 03-001 ou au CCAG, que la réception ne pourra intervenir qu'à l'achèvement des travaux ?

>> Dans quelle mesure la réception par lots ou par tranche est-elle possible ? Et quelle est l'incidence d'une telle réception partielle sur les responsabilités et garanties des constructeurs, notamment au regard du point de départ du délai de prescription ?

>> Sur quel fondement le maître d'ouvrage peut-il poursuivre la réparation des dommages réservés à la réception ?

>> Quelles sont les difficultés de mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement ? Le maître d'ouvrage peut-il refuser la réparation en nature à laquelle le constructeur est légalement tenu ? Comment financer les travaux de reprise, peut-on notamment utiliser la retenue de garantie ?

Autant de questions d'une importance pratique considérable sur lesquelles la règle de droit n'est pas toujours évidente à cerner et qui seront abordées lors de cette intervention.

LUCIEN LACROIX
Avocat associé cabinet Aze-Bozzi

passerelles



LA FINITION DE L'IMMEUBLE

ÉDITO



PHILIPPE MARIN
Associé fondateur
du cabinet IMAVOCATS
et président
de STRATHÉMIS

La finition de l'immeuble cristallise toutes les passions... Elle est à la fois espérée et redoutée : c'est la fin des travaux et le début des garanties. La notion de finition de l'immeuble est essentielle pour l'acquéreur, car elle renvoie au respect du délai déterminé dans le contrat et à la qualité des travaux réalisés.

Si la finition attendue de l'immeuble est normalement figée dans le contrat, elle est source de complexité pour le promoteur-vendeur, qui doit adapter le programme à des imprévus ou faire face à la défaillance de locataires d'ouvrage. La complexité des solutions à mettre en œuvre illustre parfaitement l'intérêt que présente la création de passerelles entre les différentes professions juridiques, afin d'apporter une réponse complète et fiable aux professionnels de l'immobilier.

C'est justement l'organisation de ces passerelles qui est à l'origine de la création de Strathémis. Notre groupement, qui est la première union de compétences juridiques, repose sur une vision stratégique commune: simplifier vos démarches et vous apporter une offre technique fiable sans cesse adaptée à vos besoins.

LES DEFAUTS DE FINITION DE L'IMMEUBLE LORS DE LA LIVRAISON

En matière d'immeuble, la livraison consiste en la prise de possession du bien par l'acquéreur. Elle se concrétise par la remise des clés et la signature d'un procès-verbal établi contradictoirement entre le promoteur-constructeur et l'acquéreur et pouvant contenir ou non des réserves.

Cette livraison intervient postérieurement à la réception des ouvrages effectuée par le promoteur-constructeur.

On sait que les obligations imposées par le législateur lors de la livraison sont particulièrement lourdes.

Le promoteur constructeur va devoir répondre des vices de construction de l'ouvrage livré mais il va surtout être tenu d'une obligation de délivrance qui consiste en l'obligation d'édifier dans les délais prévus conformément aux stipulations du contrat.

Le principe est clair : le promoteur constructeur doit construire et livrer à l'acquéreur dans les délais un immeuble en principe en tout point identique à celui décrit dans le contrat.

En pratique, on sait que ce n'est pas toujours facile, car il faut diriger et surveiller une multitude d'entrepreneurs ; de plus on ne construit pas sans changement : des matériaux peuvent disparaître, les règles d'urbanisme peuvent changer, des travaux supplémentaires peuvent s'avérer nécessaires en cours de chantier, etc. Le risque de non-conformité est donc constant dans la vente d'immeuble à construire comme dans beaucoup de contrats de construction.

La sanction en cas de manquement peut aller jusqu'à l'annulation du contrat ou la démolition de ce qui n'est pas conforme, outre des dommages et intérêts.

La parade consiste à prévoir des clauses légitimant le retard ou autorisant le remplacement de certains matériaux par d'autres jugés équivalents, ou autorisant des marges ou des tolérances. La Cour de cassation les a en effet jugées licites au regard du code de la consommation, Civ. 3e, 24 oct. 2012, n° 11-17.800, Bull. civ. III, n° 152.

La réforme du droit des obligations en vigueur depuis le 1er Octobre 2016 impose une nouvelle approche.

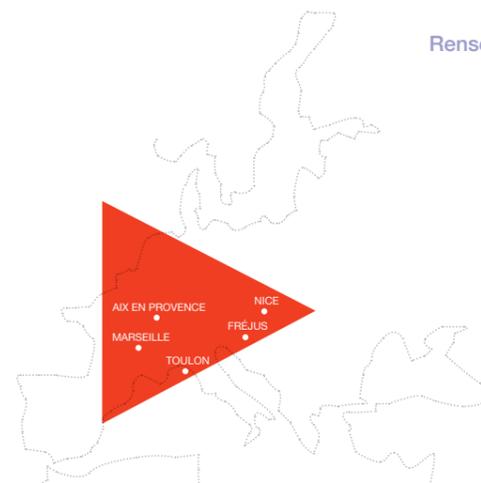
D'un côté, le promoteur constructeur est avantagé concernant la sanction des manquements en cas de non-conformité ou la possibilité d'obtenir une indemnité de la part de l'accédant au titre de la jouissance de l'immeuble en cas d'annulation ou de résolution de la vente. De l'autre, l'espace de liberté contractuelle laissé au promoteur constructeur se réduit. A ce titre, plus que jamais, la prudence doit être de mise dans la rédaction des clauses de VEFA ou de promotion immobilière...

LIONEL ALVAREZ
Associé du cabinet ALVAREZ-ARLABOSSE



Strathémis est un réseau de professionnels du droit qui est au service des professionnels de l'immobilier de la région PACA. Implantés à Marseille, Toulon, Fréjus et Nice, ses membres sont les Sociétés d'avocats IMAVOCATS, AZE-BOZZI et ALVAREZ-ARLABOSSE, ainsi que l'office notarial de Cuers.

Siège social : 23, rue Peiresc - 83 000 TOULON
contact@strathemis.com
www.strathemis.com



Le Club de l'Immobilier Toulon Provence (CITP), regroupe les principaux acteurs professionnels de l'immobilier de Toulon et du Var. Ce Club de l'immobilier a pour objet de favoriser la rencontre et les échanges entre professionnels et acteurs de l'immobilier de l'ensemble du département du Var notamment par l'échange d'informations la réflexion sur les perspectives immobilières et d'aménagements du territoire de demain, l'organisation d'échanges techniques et de manifestations d'information.

Renseignements : Amélie Rebel 06 76 77 13 58

PRÉCISIONS SUR L'APPRÉCIATION DU CRITÈRE MATÉRIEL DE LA NOTION D'ACHÈVEMENT ET DE CONFORMITÉ DES TRAVAUX

En droit de l'urbanisme, la relation entre le maître de l'ouvrage, l'immeuble et les services instructeurs de la Commune ne prend pas fin avec la délivrance de l'autorisation de construire. Non seulement, tout au long du chantier, les services communaux disposent d'un droit de visite, rarement mis en œuvre, mais surtout l'institution communale retrouve une place prépondérante à l'achèvement déclaré du projet, laquelle délivrera en cas de conformité, un certificat de non-opposition à la conformité. Au sens du droit de l'urbanisme, cette notion d'achèvement des travaux est appréciée de façon purement matérielle et doit correspondre à la conformité juridique des travaux accomplis au regard de ceux autorisés par le permis de construire, tant au regard de l'aspect extérieur des constructions que de l'aménagement de ces abords.

Ainsi, un arrêt récent de la Cour Administrative d'Appel de Paris en date du 16 Février 2016 (*req n°14PA0447*), a estimé que la seule circonstance que les travaux réalisés n'aient pas été accomplis et donc achevés conformément au permis de

construire, pour ce qui concerne la destination des locaux, ne s'oppose pas à la délivrance d'un certificat de non-opposition à la conformité dès lors qu'une déclaration de changement de destination soit déposé, et ce, sans que soit exigé l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Cette solution, bien que satisfaisante au regard de la stricte appréciation matérielle de la notion d'achèvement, l'est moins s'agissant de la portée de la déclaration attestant de l'achèvement et surtout de la conformité des travaux accomplis. Cette question, qui concerne bien souvent les locaux construits en rez-de-chaussée des immeubles neufs, permet notamment de mettre en exergue l'éventualité de la divisibilité de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, puisque son auteur peut, dans un acte unique, attester de la conformité des travaux sans pour autant que cette irrégularité ne remette en cause la validité de cette même attestation pour ce qui concerne l'achèvement des travaux.

PHILIPPE PARISI Avocat associé du cabinet IMAVOCATS
LOÏC BALDIN Juriste-Doctorant au cabinet IMAVOCATS

CLAUSES DE SAUVEGARDE OU DE TOLERANCE

Rédiger une clause de « tolérance » dans un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.), c'est un peu doubler le cap Horn à la barre d'un dériveur.

Chahuté entre les dispositions d'ordre public du contrat de VEFA, les dispositions relatives aux clauses abusives et la jurisprudence changeante, le rédacteur doit raison garder.

En matière de superficie, la situation est particulièrement délicate. En effet, un arrêt de la cour de cassation du 11/01/2012, vient, contre toute attente, faire application des articles 1619 et suivants du code civil au contrat de VEFA, validant ainsi les clauses de tolérance de superficie jusqu'à 5% des surfaces.

Il faut toutefois adopter la plus grande prudence quant à la pérennité d'une telle jurisprudence. En effet, l'obligation de délivrer un immeuble conforme aux révisions du contrat est l'une des obligations fondamentales de la vente. Or, dans le cadre du secteur protégé du logement, les dispositions légales, d'ordre public, imposent d'annexer au contrat de VEFA un plan du logement vendu faisant apparaître les côtes utiles et « les surfaces de chacune des

pièces et des dégagements » sans prévoir aucune possibilité de modification unilatérale.

Comment concevoir que les dispositions des articles 1619 et suivant du code civil, qui ne sont pas d'ordre public, puissent elles être compatibles avec celle spécifiques à la VEFA ?

En outre, les dispositions relatives aux clauses abusives (article R.132-1, 3° du code de la consommation) prohibent toutes les clauses qui ont pour objet de réserver aux professionnels le droit de modifier unilatéralement les dispositions du contrat relatives à sa durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer. Une tolérance de surface de 5% constitue, à n'en pas douter, une clause abusive au sens de ces dispositions.

Comme nous venons de le voir une clause de tolérance de superficie de 5% est pour le moins risquée, d'autant qu'en cas d'annulation judiciaire d'une telle clause, il y aura alors indemnisation pour la totalité de la surface manquante. Il semble préférable de rester dans des limites de tolérance moins excessives de 2 à 3%.

THIERRY EYMARD, Notaire

COPROPRIÉTÉ : FINITION ET NOTICES DESCRIPTIVES, LE SYNDICAT GARDIEN DES PROMESSES FAITES AUX ACQUÉREURS !

Pour les copropriétaires-acquéreurs de lots acquis en VEFA, la finition de l'immeuble s'apprécie non seulement au regard de la qualité des travaux réalisés, mais également par la conformité de l'immeuble livré aux engagements contractuels du promoteur. Leurs exigences portent alors autant sur les lots privatifs acquis que sur les parties communes qui constituent leur environnement et les éléments d'équipements communs promis.

Bien que n'ayant aucune relation contractuelle avec le promoteur-vendeur de l'immeuble en dehors du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires a de plus en plus son mot à dire sur le non-respect des engagements pris à l'égard des copropriétaires acquéreurs.

En effet, la tendance actuelle de la jurisprudence est de permettre au syndicat des copropriétaires de fonder ses actions en responsabilité contre le promoteur non seulement sur les actes officiels établis chez le notaire, mais également sur les documents préalablement communiqués aux futurs acquéreurs en fonction desquels ils ont décidé de conclure. Dès lors, si le syndicat a toujours eu naturellement qualité pour agir en garantie des vices cachés contre le vendeur de l'immeuble lorsque les désordres constatés atteignent les parties communes, il peut désormais agir à l'égard du promoteur-vendeur qui a modifié son programme de construction au regard du permis de construire, de la notice descriptive ou même parfois de la plaquette publicitaire, dans la mesure où ces engagements intéressent la collectivité toute entière.

Ainsi dans un arrêt en date du 3 avril 2013, la Cour de cassation a considéré que le syndicat des copropriétaires qui faisait grief au constructeur d'avoir failli à son obligation de délivrance d'un couloir d'accès au jardin paysager de l'immeuble était en droit de se référer à la notice descriptive, même si le règlement de copropriété définissait ce jardin en partie commune à jouissance privative.

FINITION DE L'IMMEUBLE ET NAISSANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

Aux termes de l'article 1, alinéa 1^{er}, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ». Trois éléments conditionnent donc l'application obligatoire du statut de la copropriété.

Si l'immeuble bâti fait référence à la forme classique dénommée par ailleurs copropriété verticale qui se caractérise par la division de l'immeuble par étages ou par appartements, le groupe d'immeubles bâtis fait écho à la copropriété dite horizontale.

La pluralité de propriétaires est intrinsèquement attachée au régime, ce qui implique que l'immeuble appartienne au moins à deux propriétaires différents.

La loi impose, enfin, que l'on puisse distinguer, au sein de l'immeuble, des lots composés nécessairement de parties privatives faisant l'objet d'un droit de propriété exclusif et de parties communes soumises à un régime d'indivision forcée et perpétuelle, ce qui se traduira par l'existence de tantièmes attachés à chacun des lots.

La réunion de ces trois facteurs constitue le point de départ de la mise en œuvre du régime de la copropriété.

VENDEUR D'IMMEUBLE : LE VICE CACHÉ ... APPARENT ET LE VICE APPARENT ... CACHÉ

Le vendeur d'immeuble à construire est assujéti en tant que constructeur au régime de responsabilité pour les vices cachés qui rendent l'immeuble impropre à sa destination (article 1641 du Code Civil).

Cette responsabilité est, au demeurant de plein droit, en cas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage ou au bon fonctionnement de ses éléments d'équipement (article 1792 du Code Civil).

Le vice caché est un défaut « non apparent » affectant l'immeuble, et le rendant impropre à l'usage auquel on le destine.

La jurisprudence est venue progressivement affiner cette notion.

UN VICE CACHÉ PEUT ÊTRE APPARENT !

Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle un vice qui n'est pas visible lors de la réception est cependant apparent au sens des règles régissant la garantie décennale, dès lors que le maître d'œuvre en avait connaissance.

Ainsi par un arrêt en date du 8 juin 2015, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a considéré que de nouvelles cloques causées par le délitement du ciment, apparues postérieurement à la réception, et alors même que le maître d'œuvre et les entrepreneurs ont cherché des solutions à ces désordres en cours de chantier et avant la réception, « sont de même nature et ont la même cause que celles apparues durant les travaux, même s'il s'agit de nouvelles cloques généralement distinctes de celles qui avaient été traitées pendant les travaux »,

Indépendamment de l'obligation de délivrer un immeuble exempt de malfaçons, le promoteur doit plus que jamais soigner la rédaction de ses notices et veiller à les respecter.

PHILIPPE MARIN
Avocat associé du cabinet IMAVOCATS

Il importe peu qu'aucun règlement de copropriété ait été rédigé et publié. Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires existera de plein droit, sans aucune formalité à accomplir. Il reste alors aux copropriétaires à contribuer à l'organisation des organes participant à l'administration de leur immeuble.

De nos jours, il est très fréquent d'assister à la naissance d'une copropriété par le biais d'une opération de construction à laquelle ont participé une société d'attribution ou une société civile de construction et de vente. Dans le premier cas, l'achèvement des travaux conduira à la dissolution de la société, chaque associé, après s'être vu conféré un droit immédiat à la jouissance d'un lot, recevant après partage un droit à la propriété exclusive sur son appartement et une part indivise des parties communes.

Dans le second cas, la personne morale se chargera de la construction afin de céder le ou les immeubles par fractions divisées, le plus souvent sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement. La copropriété prendra naissance lorsque l'immeuble aura été édifié et aussitôt que deux lots auront fait l'objet d'une appropriation par deux personnes différentes.

JEAN-MARC ROUX
Maître de conférences

La Cour Administrative d'Appel en déduit qu' « au moment de la réception, le vice affectant l'ouvrage était connu du maître d'œuvre qui pouvait en appréhender les conséquences dans toute leur étendue » et à en conclure que les entrepreneurs sont fondés à soutenir que « ces désordres avaient le caractère de vices apparents lors de cette réception ».

MAIS UN VICE APPARENT PEUT ÊTRE CACHÉ !

Un acheteur peut-il prétendre à la garantie des vices cachés, alors même qu'il a vu le vice invoqué lors de la visite du bien ?

La Cour de Cassation a eu l'occasion de statuer sur la vente d'un bien immobilier avant laquelle l'acquéreur a eu connaissance d'un dégât des eaux qui semblait provenir de l'étage supérieur et dont la cause restait à être déterminée et traitée.

Après la vente, l'acheteur découvre que l'origine des infiltrations réside dans des désordres liés à la dégradation de la couverture de l'immeuble et sollicite le remboursement des travaux de réfection de ladite toiture.

La Cour de Cassation, faisant application d'une notion extensive, retient l'existence d'un vice caché devant être garanti par le vendeur, l'acquéreur n'ayant pas eu une approche suffisante de l'ampleur et des conséquences du dégât des eaux apparent (Cass. civ. 3e du 14.3.12).

CHRISTOPHE DELMONTE
Avocat associé du cabinet IMAVOCATS