



Vente et contrats spéciaux

Vente en l'état futur d'achèvement : l'immeuble doit être habitable pour être réputé achevé

■ Cass. 3^e civ., 13 février 2025, n° 23-17.755

Fait

Un immeuble est vendu en l'état futur d'achèvement ; l'acte de vente prévoyait une date limite de livraison sous peine de pénalités contractuelles de retard.

L'immeuble a été livré avec retard, et différents désordres affectaient l'ouvrage.

Après expertise, l'acquéreur assigne le vendeur afin de faire fixer la date d'achèvement de l'immeuble, et solliciter diverses indemnités correspondant à des pénalités de retard de livraison ainsi qu'à des coûts de reprise des vices affectant l'ouvrage.

La Cour d'appel retient un retard de livraison, estimant que l'immeuble ne pouvait être considéré comme achevé avant la remise, par le vendeur à l'acquéreur, des certificats de conformité Consuel et Qualigaz ; avant cela, l'immeuble ne pouvait être considéré comme habitable.

En revanche, l'acquéreur est débouté de ses demandes d'indemnisation au titre des travaux de reprise des désordres au motif que les désordres n'avaient pas fait l'objet de réserves dans le cadre du procès-verbal de réception de l'immeuble.

L'acquéreur forme un pourvoi.

Question

La remise à l'acquéreur des certificats de conformité des installations de gaz et d'électricité constitue-t-elle un préalable à la caractérisation de l'achèvement ?

Quelle est la recevabilité de l'action en garantie des vices apparents lorsque les désordres ne sont pas dénoncés immédiatement par l'acquéreur ?

Décision

La Haute juridiction confirme l'arrêt d'appel en ce qu'il retient qu'avant la remise à l'acquéreur des certificats de conformité, lesquels sont des préalables à toute ouverture de contrats de fourniture de gaz et d'électricité, l'immeuble ne pouvait pas être considéré comme étant habitable et donc achevé.

La Cour de cassation censure en revanche l'arrêt d'appel en ce qu'il rejette les demandes d'indemnisation de l'acquéreur s'agissant des vices apparents : l'acquéreur est bien 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.

Commentaire

Aux termes de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est « réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination ». Dans cette décision, la Cour de cassation réaffirme que l'achèvement est conditionné à l'habitabilité de l'immeuble. En l'espèce, pour que l'immeuble soit habitable, devaient obligatoirement être remis à l'acquéreur les certificats de conformité Consuel et Qualigaz (électricité et gaz), puisque ces certificats étaient préalables à toute ouverture de contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Sur la question de la recevabilité de l'action en garantie des vices apparents, la Cour d'appel avait opéré une confusion entre :

- d'une part, les rapports entre le vendeur (et maître d'ouvrage) et ses entreprises, qui régularisent entre eux un procès-verbal de réception éventuellement avec réserves ;
- et, d'autre part, les rapports entre le vendeur et son acquéreur, dans lesquels il est en pratique régularisé un procès-verbal de livraison, le cas échéant avec réserves.

La Cour d'appel avait en effet rejeté l'action en garantie des vices apparents de l'acquéreur contre son vendeur, au motif que les vices concernés auraient dû figurer sur les réserves du procès-verbal de réception, auquel l'acquéreur n'est pourtant pas intervenu.

La Cour de cassation rappelle donc sa jurisprudence constante selon laquelle 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, afin d'intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois (déjà en ce sens : Civ. 3^e, 22 mars 2000, n° 98-20.250).

Étant précisé que dans cette droite ligne, la Haute juridiction considère que des clauses contraires, imposant une dénonciation dans ce délai d'un mois, doivent être réputées non écrites (Civ. 3^e, 15 février 2006, n° 05-15.197).

Julie Gomez
Amandine Badoui
Adaltys

Sélection réalisée
et commentée par

Adaltys[®]
AVOCATS

DESFILIS
CABINET D'AVOCATS

LexCity[®]
avocats

DÉCISION À RETENIR