

Newsletter | CONSTRUCTION

Garantie de Parfait Achèvement

Revirement de jurisprudence !

Par un arrêt du 15 avril 2021, la Cour de Cassation semble en effet durcir les conditions de validité d'une action judiciaire fondée sur la garantie de parfait achèvement définie à l'article 1792-6 du Code civil (Cass. 3^{ème} civ., 15 avril 2021, n° E19-25.748).

Pour mémoire, ledit article énonce que « *la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception* ». A défaut de saisir le tribunal compétent dans le délai d'un an, la garantie de parfait achèvement ne peut plus être invoquée. A cet égard, la Cour de Cassation admettait jusqu'ici que la saisine du tribunal dans le délai d'un an faisait office de « notification écrite », telle qu'exigée par l'article 1792-6.

Avec l'arrêt du 15 avril 2021, la Cour juge au contraire « *qu'en l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, une assignation même délivrée dans le délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du Code civil, ne peut suppléer les demandes indemnitaires du maître d'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement* ». L'action judiciaire étant en ce cas déclarée irrecevable !

Les maîtres d'ouvrage doivent ainsi désormais être particulièrement vigilants s'ils souhaitent invoquer la protection de la garantie de parfait achèvement: ils devront d'une part notifier par écrit (de préférence en lettre recommandée avec accusé de réception) à l'entrepreneur tous les désordres relevant de la garantie de parfait achèvement dans le délai d'un an, et d'autre part saisir le tribunal dans ce même délai. A défaut de respecter scrupuleusement ce double formalisme, ils ne pourront plus invoquer la garantie de parfait achèvement pour faire réparer les désordres apparus dans l'année suivant la réception.

Sécurisation des documents d'urbanisme

Par deux décisions récentes, le Conseil d'Etat accentue la tendance générale à la sécurisation juridique des documents d'urbanisme, déjà constatée pour les permis de construire.

DEYLA PARTNERS

Avocats à la Cour

D'une part en effet, il crée une possibilité de régularisation, en cours de contentieux, des déclarations d'utilité publique dont le juge aurait constaté l'illégalité (CE, 9 juillet 2021, n° 437634), et d'autre part il limite les motifs d'illégalité (en excluant en l'espèce les vices de forme et de procédure) pouvant être invoqués afin de contester la légalité des plans locaux d'urbanisme (CE, 24 mars 2021, n° 428462).

Une marche supplémentaire donc dans la sécurisation des documents d'urbanisme encadrant les développements immobiliers.

Promesse unilatérale de vente

Revirement de jurisprudence !

Par un arrêt du 23 juin 2021, la Cour de Cassation définit un régime juridique unique applicable aux promesses unilatérales (Cass. 3^{ème} civ., 23 juin 2021, n° 20-17.554).

Jusqu'ici, la Cour de Cassation considérait en effet que la promesse unilatérale de vente n'engageait pas totalement le promettant tant que le bénéficiaire n'avait pas manifesté sa décision de l'exécuter ; le promettant pouvait donc se libérer de son engagement, et le bénéficiaire ne pouvait pas exercer une action devant les tribunaux en réalisation forcée de la vente, mais seulement demander des dommages-intérêts.

Conformément aux dispositions du nouvel article 1124 du Code civil, la Cour de Cassation vient de mettre fin à sa jurisprudence antérieure. Désormais, la vente est considérée comme parfaite depuis l'origine, et le promettant ne peut plus se rétracter. S'il le fait, le bénéficiaire pourra saisir les tribunaux et obtenir la réalisation forcée de la vente.

Ce faisant, la promesse unilatérale de vente n'est plus une simple promesse, mais constitue ab initio une vente, qui devra être exécutée sauf renoncement du bénéficiaire de la promesse.

* * *

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter :



Olivier LAFFITTE
Avocat Associé

O.LAFFITTE@DEYLAPARTNERS.COM