

Délai contractuel, interruption par une demande de permis modificatif

1ère A1, juillet 2013, RG 2011.4093

Un délai contractuel de construction de maison individuelle, courant à compter de la réalisation des conditions suspensives parmi lesquelles l'« obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives », est suspendu pendant le temps de l'instruction de la demande de permis modificatif présentée par le maître de l'ouvrage et jusqu'à ce que l'autorisation soit accordée, la construction étant indivisible.

Garantie des vices apparents

1re A, 13 février 2014 – RG 11/7946

En matière de vices apparents, l'unique action ouverte à l'acquéreur d'un immeuble à construire à l'encontre de son vendeur est celle régie par les dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code Civil, qui doit être engagée à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle il peut être déchargé de ces vices.

Le vendeur d'immeuble à construire ne pouvant être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites fixées par ces textes, l'acquéreur ne peut invoquer sa responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 pour échapper à la prescription de l'action en garantie légale.

Nullité pour violation des dispositions d'ordre public relatives au démarchage à domicile

1ère A1, 19 novembre 2015 – RG 12/6818

1° Les dispositions d'ordre public du Code de la consommation relatives au démarchage à domicile ayant été édictées dans l'intérêt des personnes

démarchées, leur méconnaissance n'est sanctionnée que par une nullité relative à laquelle les consommateurs peuvent renoncer.

En matière de vente d'un appartement en l'état futur d'achèvement, la renonciation à se prévaloir de la nullité du contrat préliminaire de réservation par la signature du contrat de vente suppose que soit caractérisée la connaissance préalable par les acheteurs de la violation des dispositions destinées à les protéger.

Lorsqu'aucun des articles R.121-3 et suivants du Code de la consommation n'est reproduit dans l'acte de réservation, les acquéreurs n'avaient aucun moyen de savoir si le contrat qu'ils signaient dans le cadre d'un démarchage à leur domicile était conforme aux dispositions d'ordre public destinées à les protéger et s'il respectait notamment les obligations pour le fournisseur de s'identifier précisément et d'indiquer surtout de manière très lisible et apparente le droit pour les réservataires de se rétracter dans le délai de 7 jours ainsi que les modalités de cette rétractation afin de prévenir tout risque de confusion ou d'erreur.

Ces violations ne leur ayant pas davantage été signalées à l'occasion de la signature de l'acte de vente, les acquéreurs qui n'avaient pas connaissance des vices affectant le contrat de réservation n'ont pu renoncer à s'en prévaloir en signant l'acte authentique, ce qui entraîne la nullité du contrat préliminaire.

2° L'ensemble contractuel constitué de l'avant contrat et du contrat définitif forme un tout indissociable dès lors que le premier constituait un préalable nécessaire à la conclusion de la vente ultérieure en prévoyant dès ce stade le financement de l'achat par un prêt érigé en condition suspensive du contrat de réservation, ce qui a permis le jour de la signature de l'acte authentique la libération immédiate de la partie exigible du prix au bénéfice du vendeur.

Dès lors la nullité du premier doit entraîner l'annulation du second.