



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion,
Chambre civile, 27 décembre 2019, n°17/00033**

Isabelle Boismery

► **To cite this version:**

Isabelle Boismery. Note sous Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 27 décembre 2019, n°17/00033. Revue juridique de l'Océan Indien, 2020, 28, pp.384-385. hal-03327561

HAL Id: hal-03327561

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03327561v1>

Submitted on 27 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

VEFA - Réception de l'ouvrage - Malfaçons - Délai pour agir

Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 27 décembre 2019, n°17/00033

Isabelle Boismery, Doctorante en droit privé à l'Université de la Réunion

Classiquement, l'on sait que la réception du bien doit normalement intervenir à la date prévue par le contrat. Cette date conditionne l'obligation de livrer la chose et marque a priori la fin de la période de construction (v. anc. Art. 1245 C. civ. ; comp. avec l'actuel article 1342-5 C. civ ; Cass.civ., 3ème 6 novembre 1984, RDI 1985, p.155 ; Cass.civ., 3ème, 13 juillet 1993, n°91-15.841, RDI 1993, p. 511). Toutefois, il n'est pas rare de constater que cette date peut être purement indicative et ne correspond pas toujours à la réalité. Certaines circonstances pratiques peuvent, en effet, affecter la période de construction et conduire à l'inachèvement de l'immeuble à la date convenue. En l'espèce, un contrat de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) avait fixé la date de livraison de l'immeuble au 31 mars 2008. Cette date ne fut cependant pas respectée et l'immeuble fut livré le 5 septembre 2008. Le 30 septembre 2009, un rapport d'expertise constata que le bien livré comportait des défauts (absence de raccordement au réseau d'eau, d'électricité, de téléphone, manquements aux travaux de VRD et de finition). Le 28 mai 2014, une action en inexécution contractuelle fut intentée par les acquéreurs. La cour d'appel de Saint-Denis rappelle, d'une part, que cette action est fondée sur l'obligation de délivrance du bien vendu et non sur les garanties des vices prévus par les articles 1642-1 et 1648 al. 2 du Code civil (Sur cette distinction, v. J. Baudouin, « De la notion de conformité en construction », Defrénois 2002, art. 37614 ; C. Saint-Alary-Houin et J.-C. Groslière, « Responsabilité du vendeur d'immeuble à construire : distinction du vice apparent, du défaut de conformité et du vice caché », RDI 1998, p.384 ; S. Becqué-Ickowicz, « La livraison et les défauts et désordres apparents, RDI 2012, p.35) et, d'autre part, que l'obligation de délivrance du vendeur d'un bien immobilier en l'état futur comprend à la fois l'obligation d'édifier dans un certain délai et l'obligation de livrer un bien conforme aux stipulations contractuelles. Or, en l'espèce, les défauts apparents relevaient bien d'une absence de conformité au contrat. Par conséquent, l'action en responsabilité contractuelle était soumise à la prescription de droit commun et devait donc être introduite dans le délai de cinq ans à compter de la livraison de l'immeuble, soit, au plus tard, le 5 septembre 2013 (Cass.civ., 4 novembre 2010, n°09-70.235, Cass.civ., 28 juin 1995, n°93-20.505 ; Cass.civ., 14 mai 1997, n°95-

13.840, D. 1997, p. 137 ; RDI 1997, p. 455, obs. C. Saint-Alary-Houin ; v. également sur ce même point, CA Rennes, 4^{ème} chr., 28 février 2019, n°16/°6418). Pendant longtemps le régime de la VEFA était scindé en deux ensembles de règles. Alors que les vices de construction relevaient des articles 1642-1 et 1648 al. 2 du Code civil et étaient soumis au délai spécial prévu par ce dernier article, les non-conformités au contrat relevaient de l'ancien article 1147 du Code civil et étaient donc soumises au délai de prescription de droit commun. L'enjeu tenait donc principalement aux délais d'action. La réforme opérée par la loi n°2009-323, du 25 mars 2009, a toutefois gommé ces distinctions en unifiant les délais (v. l'article 1642-1 nouveau ; C. Charbonneau, « Vices de construction, défauts de conformité : comment les qualifier et les sanctionner ? », Defrénois 2014, n°12, p.697).

