

Denis REBOUL-SALZE
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Diplôme d'Etudes Supérieures
en droit privé
Spécialiste en droit de la propriété
intellectuelle
Spécialiste en droit social

Cabinet LAMY
Monsieur BESNARD
52, Avenue Julien
63000 CLERMONT FERRAND

Clermont-Ferrand, le 15 décembre 2009

François MEYZONNADE
Chargé d'Enseignement

Nos réf : 1091334 - SYNDICAT COPROPRIETAIRES RESIDENCE MARIVAUX
GRAND PARC
DRS/CB
VOS REF : Res. Marivaux Grand Parc - DB/CR/240

Viviane PELTIER
Chargée d'Enseignement

Anne LAURENT
DESS droit des affaires et fiscalité
Spécialiste en droit social.

Cher Monsieur,

Avocats Associés

Je fais suite à votre envoi du 10 décembre d'un ensemble de documents que j'ai pu examiner.

Isabelle LEDOUX
DESS droit des affaires et fiscalité
mention DJCE

Je vais essayer de répondre à vos différentes questions.

Avocat

❶ Les réserves formulées avant la réception

Aurélie STEVENIN
DEA droit des affaires

L'essentiel de la disposition juridique est contenu à l'article 1792-6 du Code Civil en ce qui concerne la garantie de parfait achèvement.

Avocat

Il s'agit d'une garantie due par l'entrepreneur pendant un délai de un an à compter de la réception. Cette garantie 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 se révéler postérieurement à la réception.

"Le Carré Jaude"
35, Rue Bonnabaud
63000 CLERMONT-FERRAND
Tél. : 04 73 17 13 85
Fax : 04 73 17 13 99

Il résulte de ces principes les éléments suivants :

E-mail : avocats@auverjuris.fr

La garantie n'est due que par l'entrepreneur. Elle lui est spécifique sans être exclusive de sa garantie de droit commun.

C'est ce qu'a encore rappelé la Cour de Cassation le 27 avril 2000, arrêt dans lequel elle précise que « la garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, ne s'applique pas dans les rapports entre le vendeur de l'immeuble à construire et l'acquéreur ».



Association Française
des Avocats Conseils de Culturelle

C'est une difficulté à laquelle vous allez être confronté car la garantie de parfait achèvement n'est due que par l'entrepreneur et pas par le vendeur.

Dans ces conditions, il est inutile de s'adresser au vendeur.

En revanche, avec la vente des lots une fois la réception acquise, les actions dont disposait le promoteur sont transférées aux différents acquéreurs.

Vous êtes donc, par le fait de la vente, bénéficiaire de l'action contre l'entrepreneur mais une fois de plus c'est à cet entrepreneur qu'il faut s'adresser.

Cette garantie porte sur tous les désordres constatés à la réception, quelle que soit leur importance.

Mais attention, s'agissant de désordres ayant fait l'objet de réserve lors de la réception, seule la garantie de parfait achèvement ou la responsabilité contractuelle peut être mise en œuvre car l'action en responsabilité décennale ou biennale n'est relative qu'aux vices cachés et donc elle est en l'espèce exclue.

C'est l'élément le plus important.

Dès lors que des réserves ont été faites à la réception, il faut partir du principe que l'ouvrage promis n'a pas été livré et c'est pourquoi la réserve relève de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur.

Ceci signifie que l'entrepreneur la doit personnellement mais qu'il n'est pas garanti pour ce manquement.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, s'il y a des réserves à la réception, l'entrepreneur, en principe, n'est pas totalement payé puisqu'il y a justement la retenue de garantie de 5%. J'ignore ce qui a été le cas.

Enfin, dernier point essentiel, la durée de la garantie de parfait achèvement est de un. Il est donc impératif d'agir dans le délai car en effet, passé ce délai d'un an, elle ne peut plus être mise en œuvre car la jurisprudence (Cf notamment 15 janvier 1997 – Bull. n°12) a considéré qu'il s'agissait d'un délai de garantie et d'action et c'est pourquoi il a été jugé que l'action au titre de la garantie de parfait achèvement intentée postérieurement à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception des travaux est tardive (Cass. 3^{ème} – 6 mai 1998 – Bull. n°90).

Enfin, une action en référé expertise a pour effet d'ouvrir un nouveau délai d'un an à compter de l'ordonnance de référé. (Cass. 17 mai 1995 – Bull. n° 120).

Si vous n'agissez pas dans le délai d'un an, vous ne pouvez plus agir sur le fondement de la garantie de parfait achèvement mais vous continuez de pouvoir agir sur l'obligation contractuelle qu'a l'entrepreneur de vous livrer l'ouvrage promis, c'est-à-dire l'ouvrage exempt de vice.

Mais il faudra à ce moment là, prouver l'anomalie dont vous vous plaignez alors que la garantie de parfait achèvement impose à l'entrepreneur d'intervenir dès que vous dénoncez un désordre.

C'est pourquoi, en l'espèce, s'agissant de réserves qui figurent à la réception intervenue le 25 février et qui n'ont pas été levées, il me paraît qu'il faut envisager une action en justice, c'est-à-dire au minimum la délivrance d'une assignation, avant le 25 février 2010 pour interrompre la garantie de parfait achèvement et pouvoir demander à l'entrepreneur d'intervenir.

② Les réserves formulées après la réception

Les réserves formulées après la réception obéissent à un double régime.

Elles obéissent tout d'abord au régime des réserves formulées lors de la réception, c'est-à-dire à l'obligation de parachèvement dont l'entrepreneur est débiteur.

Je ne reprends pas le raisonnement, vous le connaissez.

Mais elles cumulent la deuxième série de garanties que sont les garanties biennales et décennales, pour la raison simple que ces désordres n'ayant pas fait l'objet de réserve à la réception, se trouvaient donc a priori caché et c'est les garanties des articles 1792 et 1792-3 qui trouvent ainsi à s'appliquer.

Ainsi donc, pour les désordres qui sont apparus pendant l'année de parachèvement et qui n'ont pas fait l'objet de réserve à la réception, le propriétaire acquéreur dispose contre l'entrepreneur, de la garantie de parfait achèvement et il dispose contre son vendeur des garanties biennales et décennales, c'est-à-dire de la garantie dite des menus ouvrages (2 ans) ou des gros ouvrages (10 ans).

Dans cette hypothèse, il pourra mettre en œuvre les garanties prévues à l'article 1646-1 du Code Civil, c'est-à-dire les garanties que normalement doit le constructeur et qui sont, en l'espèce, transférées au vendeur.

Si vous envisagez, comme je le conseille, une action judiciaire avant le 15 février 2009, il faudra dénoncer l'ensemble des désordres, d'une part ceux mis en réserve lors de la réception, d'autre part ceux apparus ultérieurement.

⑥ Les documents contractuels non remis

Vous m'interrogez enfin sur les documents contractuels non remis et/ou non conformes.

A mon sens, deux hypothèses sont envisageables.

La première serait d'adresser une mise en demeure par lettre recommandée pour obtenir la délivrance de ces documents. Peut-être est-ce déjà fait, auquel cas un nouvel envoi est inutile.

Mais il y aurait lieu, à ce moment-là, de profiter de la procédure de référé expertise envisagée avant le 25 février 2010, pour demander en référé sous astreinte la délivrance des documents contractuels promis.

Je me tiens à votre disposition pour tous autres renseignements complémentaires que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Denis REBOUL-SALZE

