



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Construction

# Bail

# Assurance

## #CONSTRUCTION

### ● VEFA : achèvement des travaux et solde du prix

*Le garant de la finition d'un ouvrage faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui, en vue d'achever la construction, finance les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à réclamer le solde du paiement du prix de vente à l'acquéreur.*

Une société civile immobilière (SCI) avait acquis en l'état futur d'achèvement certains lots d'un immeuble. Par la suite, la société à l'origine de la construction a été placée en liquidation judiciaire et, en conséquence, n'a pu assurer la bonne finition des travaux. La souscription d'une garantie extrinsèque d'achèvement auprès d'une banque en a fait le garant. Aux termes des travaux, celle-ci a alors réclamé à la SCI acquéreur le paiement du solde du prix d'achat de ses lots. Les juges d'appel ont fait droit à cette demande, quand bien même la banque garante n'avait pas apporté la preuve du bon achèvement des travaux par ses propres moyens financiers.

L'arrêt d'appel est partiellement cassé. La troisième chambre civile réaffirme que la créance du garant sur le prix de vente encore dû par les acquéreurs étant la contrepartie de la mise en œuvre de la garantie, elle se limite à la part du montant correspondant aux ouvrages financés par le garant. Dans ce cas, ce dernier est l'unique détenteur du pouvoir d'exiger le solde du prix.

La Cour précise de surcroît que c'est au garant qui réclame à l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente de prouver que ce solde est la contrepartie de travaux qu'il a financés pour parvenir à l'achèvement de l'ouvrage. Preuve qui faisait défaut dans cette affaire.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2023,  
n° 22-13.696



## #BAIL

### ● Recevabilité de l'action en diminution du loyer pour erreur de mesurage

*Faute d'avoir, préalablement à la saisine du juge, adressé au bailleur une demande amiable restée sans réponse, le locataire est irrecevable à agir en diminution du loyer.*

L'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit, s'agissant des baux d'habitation, que « Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté ». Ce texte indique également que le juge peut être saisi « à défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer ». Aussi, un arrêt rendu par la troisième chambre civile le 9 novembre 2022 énonçait que « le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur ». Autrement dit, l'amiable précède le judiciaire.

C'est précisément ce qu'explique la décision du 20 avril 2023 : l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur est irrecevable.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 20 avr. 2023,  
n° 22-15.529

## ↳ #ASSURANCE

### ● Indemnité dommages-ouvrage : restitution de l'indu par l'acquéreur

*Lorsque l'assuré, après avoir perçu l'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage, cède le bien affecté de désordres, l'acquéreur, devenu bénéficiaire de la police, doit restituer l'indemnité à l'assureur si celle-ci n'a pas été affectée à la reprise des désordres.*

En raison de l'apparition de désordres sur un mur de soutènement de leur maison, ses propriétaires ont assigné leur assureur dommages-ouvrage. Ce dernier a été condamné à leur verser une somme provisionnelle à valoir sur le montant des travaux de reprise. Par la suite, le bien a été revendu. Les travaux réparatoires n'ayant pas été réalisés en totalité, l'assureur dommages-ouvrage a assigné l'acquéreur aux fins de remboursement du trop-perçu de l'indemnité versée aux vendeurs.

La troisième chambre civile statue en faveur de l'assureur. Elle affirme que lorsque, aux termes du contrat de vente, l'indemnité dommages-ouvrage est transférée à l'acquéreur, celui-ci est tenu d'effectuer les travaux nécessaires à la réparation des dommages, sous peine de s'exposer à une action en restitution de l'indu de la part de l'assureur. La Cour précise en outre que le vendeur n'est, quant à lui, pas tenu de le garantir à ce titre.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 13 avr. 2023,  
n° 19-24.060

#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.