

TEN ACTUS IMMOBILIER DÉCEMBRE 2020

CONSTRUCTION

Le garant de livraison ne peut pas appliquer de franchise en cas de supplément de prix dans un contrat de construction de maison individuelle

Lorsque le constructeur est défaillant, le garant de livraison prend en charge financièrement la poursuite de la construction jusqu'à sa livraison. Il ne peut cependant appliquer de franchise sur le supplément de prix constitué du coût des travaux non prévus et non chiffrés dans la notice descriptive. Cette possibilité n'est réservée qu'au dépassement du prix forfaitaire pour des travaux nécessaires à l'achèvement de la construction.

Cass. Civ.3, 1 octobre 2020, n°18-24.050.

VENTE IMMOBILIERE

La clause pénale insérée dans le mandat de vente est inefficace en cas de refus du mandant de conclure la vente dans les conditions du mandat

Le vendeur d'un bien immobilier n'engage pas sa responsabilité à l'égard de l'agent immobilier lorsqu'il refuse de conclure la vente de son appartement au prix fixé dans le mandat sur une offre qui lui est remise par ce dernier. L'agent immobilier ne peut lui opposer la clause pénale insérée dans son mandat de vente qui oblige le mandant à signer les offres aux prix et conditions du mandat qui lui sont présentées par le mandataire.

La Cour de cassation estime que les parties doivent rester libres jusqu'au bout de conclure ou non l'opération. Elle rappelle qu'aucune somme d'argent n'est due à l'agent immobilier avant que la vente ne soit effectivement conclue par écrit.

Cass. Civ.1, 1 juillet 2020, n°19-14.381.

Il est dorénavant possible de cumuler l'action en garantie des vices cachés et l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol du vendeur

En cas de prescription de la garantie des vices cachés (deux ans depuis la découverte du vice), la Cour de cassation admet aujourd'hui que l'acquéreur d'un bien immobilier qui découvre des désordres lors de travaux puisse également agir contre le vendeur en responsabilité délictuelle sur le fondement du dol ou de la réticence dolosive (cinq ans à partir de la découverte des manœuvres). Elle estime que ces deux actions ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

Cass. Civ.3, 23 septembre 2020, n°19-18.104.

On ne peut pas opposer la publication au fichier immobilier d'une assignation en réitération forcée de la vente pour contrer l'action en résolution de la vente

Le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente ne peut pas faire obstacle à l'action du vendeur initial en résolution de la vente, en invoquant la publication de son assignation à la Conservation des hypothèques. La Cour estime que la publication de l'action en réitération forcée de la vente n'a pas pour effet de donner à son titulaire un droit sur le bien d'autant plus qu'elle relève le caractère facultatif de la publication.

Cass. Civ.3, 1 octobre 2020, n°19-17.549.

La nullité d'une vente pour vileté du prix est une nullité relative

La nullité pour vileté du prix ne vise qu'à protéger les seuls intérêts du vendeur, de sorte qu'elle est nécessairement relative puisqu'elle ne concerne qu'une partie à l'acte. Cette action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de la vente à la Conservation des hypothèques.

Cass. Civ.3, 5 novembre 2020, n°19-10.833.

URBANISME

Compétence liée du juge administratif face à un vice régularisable affectant une autorisation d'urbanisme

Le juge administratif doit proposer au pétitionnaire de déposer un permis de construire modificatif lorsque les conditions de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme sont réunies. Il ne peut pas refuser de surseoir à statuer si le permis est entaché d'un vice pouvant faire l'objet d'une régularisation par le biais d'une procédure de permis modificatif en fixant un délai pour ce faire.

CE, 3 juin 2020, n°427781.

Incidence du recours formé contre un permis modificatif sur le permis de construire initial en cours de validité

Le juge administratif poursuit son œuvre de sauvetage des opérations de construction en cas de contentieux de l'urbanisme. Il juge que le recours formé contre un permis de construire modificatif, pendant la durée de validité du permis de construire initial, a pour effet de suspendre le délai de péremption du permis initial.

CE, 19 juin 2020, n°434671.

Irrecevabilité du recours contre un avis de la CDAC ou de la CNAC requis dans le cadre d'une demande de permis de construire

En cas de demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, on ne peut pas exercer de recours directement contre l'avis de la Commission départementale ou de la Commission nationale d'aménagement commercial. Il convient d'attendre la décision sur le permis de construire pour déférer le tout au juge administratif.

CE, 7 octobre 2020, n°420483.

Fraude et autorisation d'urbanisme

Ne trompe pas l'administration sur sa qualité, et ne commet donc pas une fraude, le pétitionnaire qui demande une autorisation d'urbanisme sans avoir obtenu préalablement l'autorisation de réaliser les travaux par l'assemblée générale de la copropriété. On rappellera que la fraude commise par le pétitionnaire dans l'obtention d'un permis de construire entache celui-ci de nullité.

CE, 23 octobre 2020, n°425457.

COPROPRIETE

Nouveau pouvoir reconnu à l'assemblée générale des copropriétaires par le juge

Habillée à modifier le règlement de copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires peut également, selon la Cour de cassation, apprécier le caractère non écrit d'une disposition contenue dans le règlement, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de saisir systématiquement le juge.

Cass. Civ.3, 10 septembre 2020, n°19-17.045.