Image not found or type unknown

VEFA: Quid sur l’obligation de la norme accessibilité PMR

Fiche pratique publié le **20/01/2020**, vu **6703 fois**, Auteur : Elie kwey

La majorité des acquéreurs des logements neuf achètent sur plan, c’est à dire l’acte d’achat repose sur un bien n’étant pas encore construit ou la construction n’est pas encore finie

Acheter un bien immobilier sur plan, une pratique qui ne cesse de convaincre la majorité des français investissant dans le logement neuf. L'achat immobilier sur plan consiste à acquérir un bien immobilier dont la construction n'est pas finie. Il présente plusieurs avantages, sur les frais de notaire réduits “2 à 4% du montant total de l'acquisition contre 7 à 8% pour un logement ancien”. Dans les zones ANRU, acheter sur plan permet de bénéficier d'une réduction de TVA à 5,5% au lieu de 20% tel que prévu dans l’article 278 sexies du Code Général des Impôts. Grâce à son régime juridique spécifique, la VEFA couvre l'acquéreur non seulement sur les garanties de l'article 1792 du code civil mais aussi sur l'achèvement du logement par une garantie financière extrinsèque qui consiste au remboursement des frais engagés en cas de défaut d'achèvement.

Quand bien même la VEFA est bien encadrée juridiquement, il faut signaler que les contentieux judiciaires sur ce contrat ne cessent de s’accroître dans les tribunaux, notamment sur le retard de livraison et sur les questions relatives à la conformité des normes exigées pour la construction neuve.

En effet, pour qu'un logement neuf soit conforme selon notre législation, il y a des exigences ou des normes à respecter. En cas de non respect, cela peut entraîner un conflit entre les parties, c'est à dire, le constructeur, le maître d’ouvrage ou/et l'acquéreur dans le cadre de la VEFA. Parmi ces normes, nous allons aborder celle de l’accessibilité Personne à Mobilité Réduite, dite la norme PMR.

L'obligation du respect de la norme d'accessibilité PMR est soumis au régime des articles R. 111-18, R. 111-18-1, R. 111-18-2 et R. 111-18-3 CCH pour la construction de bâtiments d'habitation collectifs et aux articles R. 111-18-4, R. 111-18-5, R. 111-18-6 et R. 111-18-7 du CCH pour la construction de maisons individuelles.

Dans un arrêt de la Cour de Cassation en date du 22 novembre 2018, pourvoi n°17-26141, la haute juridiction a démontré par sa position que le respect de la norme accessibilité PMR est non seulement une obligation réglementaire, en invoquant la règle de l’article de R. 111-18-2 du CCH et ses limites, mais aussi, la Cour a évoqué la question d'obligation contractuelle. C'est à dire

lorsque le contrat de réservation ou l’acte authentique ne prévoit aucune stipulation sur le respect de la norme accessibilité PMR, les exceptions de l’article évoqué s'applique de plein droit et le non respect de cette norme n'entraîne pas a fortiori une impropriété à la destination.

Cette décision inattendue de la haute juridiction permet d'apprécier l’obligation du respect de la norme accessibilité PMR sous deux angles. L'un, réglementaire et le second, contractuel.

Lorsqu'un logement acheté en VEFA est livré sans qu'il remplisse les caractéristiques de l'arrêté du 24 décembre 2015, pour le logement d’habitation collectif, selon l’article R. 111-18 du CCH, l'obligation d'accessibilité porte sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. Cette obligation s'applique pour tous les logements mais il faut savoir que l’article R. 111-18-2 prévoit des limites sur ce principe. En effet, il reconnaît que pour des raisons techniques, le maître d'ouvrage peut proposer des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques prévues dans l'arrêté. Mais le problème qui se pose est que la loi n'a pas défini juridiquement les solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté. De ce fait, ces solutions d'effet équivalent sont soumises à l'appréciation du juge.

Néanmoins, Il faut se rappeler que dans le cadre d'une VEFA, le vendeur est soumis aux obligations contractuelles de l’article L. 261-15 du CCH, qui prend en compte la qualité de la construction. La question est savoir, si les contraintes techniques s'imposent, les solutions d’effet équivalent (non définies juridiquement) sont elles unilatérales ou sont elles soumises à l’obligation d’information de l’article L. 111-1 du code de la consommation ou soumises à l'accord de l'acquéreur?

Selon l'arrêt du 22 novembre 2018, la Cour de Cassation considère que si le contrat ne prévoit aucune stipulation expresse, le défaut d'informations relatives aux solutions d'effet équivalent, de la part du vendeur, ne porte pas atteinte aux obligations déterminantes du contrat. Par conséquent, l'acquéreur ne peut se prévaloir de l’article 1217 du code civil. Il faut également rappeler que si les solutions d’effet équivalent entraîne une impropriété à la destination, seule la cause étrangère exonératoire dispense des obligations déterminantes du contrat. La cause étrangère exonératoire s'apprécie au cas par cas.

Lorsque le contrat de réservation ou l'acte authentique prévoit une stipulation expresse sur la conformité accessibilité PMR, toutes modifications des caractéristiques prévues par l'arrêté 24 décembre 2015 sont soumises à l’obligation d’information de l'acquéreur, son accord écrit s'avère indispensable. En cas de non respect de cette obligation contractuelle, l'acquéreur a la possibilité d'engager les actions de l'article 1217 du code civil.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés