



Clause abusive (ou non) dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement

publié le 18/11/2012, vu 2984 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Dans un arrêt du 24 octobre 2012, la Cour de cassation refuse de considérer comme abusive la clause, insérée dans un contrat de vente en l'état futur d'achèvement qui prévoit de différer la livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise participant au chantier.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a refusé de considérer, dans une décision du 24 octobre 2012, **comme abusive la clause, insérée dans un contrat de vente en l'état futur d'achèvement qui prévoit de différer la livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise participant au chantier.**

En l'espèce, des époux ont acquis en **état futur d'achèvement**, auprès d'une SCI, une maison à usage d'habitation dont l'achèvement était contractuellement prévue au cours du premier trimestre 2007.

Or, la **prise de possession** de leurs biens immobiliers n'a pas intervenir qu'à la fin de la même année.

Dès lors, les époux ont assigné la SCI pour obtenir réparation de leur préjudice lié à ce retard.

Pour sa défense la SCI s'est prévalu de la **clause contractuelle stipulant des majorations de délai de livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise participant au chantier.**

La clause litigieuse était rédigée de la manière suivante:

« ce délai [d'achèvement] sera le cas échéant majoré des jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter ; le délai sera le cas échéant majoré des jours de retard consécutifs à la grève et au dépôt de bilan d'une entreprise, et de manière générale, en cas de force majeure ».

La cour d'appel d'Amiens a considéré la clause comme abusive notamment parce qu'
« elle confère systématiquement les effets de la force majeure à des événements qui n'en présentent pas forcément le caractère ».

La Cour de cassation n'a pas adopté la même position que les juges d'appel.

La Haute Cour s'est borné à préciser que la clause litigieuse ne présentait pas les caractéristiques requises par l'article L. 132-1 du code de la consommation pour être

qualifiée d'abusives, à savoir qu'elle n'a ni pour objet, ni pour effet « de créer, au détriment des acquéreurs non professionnels, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ».

Cass. 3ème civ. 24 octobre 2012, n° 11-17.800