



La clause d'un contrat de VEFA relative aux causes légitimes de suspension du délai de livraison n'est pas abusive

Commentaire d'arrêt publié le **03/09/2019**, vu **3206 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de Cassation réaffirme sa jurisprudence relative aux clauses légitimes de suspension du délai de livraison dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

La Cour de Cassation réaffirme sa jurisprudence relative aux clauses légitimes de suspension du délai de livraison dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Au cas particulier, une société civile de construction vente (SCCV) a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un couple un appartement et deux boxes.

La livraison est intervenue avec plus de six mois de retard.

Le couple a assigné la SCCV en indemnisation des préjudices consécutifs au retard de livraison.

L'acte de vente comportait une clause mentionnée sous le titre « *causes légitimes de suspension du délai de livraison* ».

Certains événements y étaient listés qui « *en raison de leur répercussion sur l'organisation du chantier* » (...) « *avaient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré.* »

La Cour d'appel a condamné la SCCV à payer au couple la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi.

Au visa de l'article L 212-1 du Code de la consommation, les juges d'appel ont estimé que la clause était abusive et donc nulle et de nul effet aux motifs qu'elle réduisait de manière importante l'indemnisation des acquéreurs et qu'elle contredisait l'une des obligations essentielles du vendeur en VEFA, qui est de livrer le bien à la date convenue.

Autrement dit, la Cour d'appel a jugé que cette clause créait, au préjudice des acquéreurs, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat de vente, et qu'elle constituait donc une clause abusive en permettant un doublement de la durée des jours de retard non indemnisés de sorte qu'elle devait être réputée non écrite.

La Cour de Cassation a infirmé la position prise par la Cour d'appel.

En effet, la Haute Cour a cassé et a annulé l'arrêt d'appel en jugeant que la clause de doublement de la durée de suspension du délai de livraison en matière de contrat de vente en l'état futur d'achèvement n'est pas abusive, même entre un professionnel et un consommateur notamment lorsqu'elle est contractuellement admise et justifiée par une lettre du maître d'œuvre.

En d'autres termes, la Cour de cassation a estimé que la clause litigieuse n'avait ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Cette décision est conforme à la jurisprudence rendue la Cour de cassation en la matière.

Cass. 3^{ème} civ. 23 mai 2019

Matthieu PUYBOURDIN

Avocat à la Cour

16 Rue de Naples - 75008 PARIS

Tél : + 33 (0)9 87 14 84 83 Fax: + 33 (0)9 81 40 90 76

mpuybourdin@mpmct-avocats.com

www.mpmct-avocats.com