

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 731

présenté par

M. Descoeur, M. Bony, M. Leclerc, M. Abad, Mme Louwagie, M. Straumann,
M. Emmanuel Maquet, M. Masson, M. Saddier, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Dalloz et M. Vialay

ARTICLE 22

Après l'alinéa 8, insérer l'alinéa suivant :

« f) Les causes pour lesquelles les délais de livraison peuvent être reportés. Un décret pris en Conseil d'État précise les causes qui peuvent être mentionnées avec les délais de retards auxquels elles donnent droit. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le contrat de VEFA doit obligatoirement mentionner le délai de livraison. L'absence d'une telle mention dans l'acte authentique de VEFA est une cause de nullité de ce dernier. Toutefois, il n'est pas rare que le contrat de VEFA contienne une clause qui autorise le vendeur à différer le délai de livraison en raison d'autres motifs. Ces clauses incluent bien souvent au nombre des causes légitimes de retard, d'autres événements que ceux liés aux intempéries, à la force majeure ou au cas fortuit. Dans ce cas, il est souvent prévu que les motifs devront être constatés et attestés par le maître d'œuvre.

En principe, le retard supporté par l'acquéreur doit être égal au temps de retard accusé par le vendeur en raison de la survenance de l'un ou des événements prévus au contrat. Toutefois, il n'est pas rare que les clauses d'aménagement du délai de livraison prévoient que le retard qui devra être supporté par l'acquéreur sera égal au double ou au triple de la durée de l'évènement. (ex : des intempéries d'une semaine donneront lieu à un retard de 2 ou 3 semaines). Le vendeur justifie une telle augmentation du délai en raison de l'impact de la cause légitime sur l'organisation générale du chantier.

Pourtant, ces clauses apparaissent déséquilibrées pour plusieurs raisons :

- Elles confèrent systématiquement la nature de force majeure à des évènements qui n'en n'ont pas les caractéristiques ;
- Elles renvoient l'appréciation des motifs de retards au maître d'œuvre, lequel, tenu à l'égard du maître d'ouvrage (le vendeur) de livrer dans un délai, aura tout intérêt à considérer ces motifs justifiés ;
- Elles prévoient un allongement du délai beaucoup trop conséquent, et en tous les cas décorellé de la réalité du retard affectant effectivement le chantier.

Ainsi, afin de remédier à cette situation, le présent amendement propose que soient obligatoirement mentionnés sur le contrat les motifs de report de délais. Par ailleurs, un décret pris en Conseil d'État devra déterminer de manière exhaustive les causes pouvant être retenues, et la durée du retard auquel celles-ci donnent droit.