



L'ESSENTIEL DE L'ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

Réparation intégrale du préjudice de l'acquéreur par la banque en raison de l'absence de garantie de livraison lors de la souscription d'un CCM !

Le constructeur selon contrat de construction de maison individuelle, qu'il comporte ou non fourniture du plan, doit souscrire une garantie de livraison. La banque, prêteuse de l'acquéreur, manque à son obligation, stipulée au contrat de prêt, de ne pas débloquer les fonds avant présentation de l'attestation de garantie de livraison souscrite par le constructeur. La faute de la banque est à l'origine d'un préjudice certain causé par l'absence de garantie de livraison : elle doit donc indemniser **l'intégralité du préjudice** de l'acquéreur.

Source : [Cass. 3e civ., 11 mai 2023, n° 21-23.859, FS-B](#)

Un DGD sous haute surveillance !

La notification par le maître de l'ouvrage des décomptes définitifs à l'entreprise, incluant le coût de certains travaux supplémentaires, vaut **acceptation expresse et non équivoque desdits travaux**, réalisés hors forfait.

Par ailleurs, en notifiant à l'entreprise les décomptes définitifs incluant les sommes liées aux surcoûts résultant de 4 mois supplémentaires, le maître de l'ouvrage **admet expressément que l'allongement du délai d'exécution du chantier résulte, dans cette limite, de son propre fait** et non du fait de celle-ci, de sorte que la somme correspondante est due.

Source : [Cass. 3e civ., 11 mai 2023, n° 21-24.884, FS-B](#)

VEFA : que doit prouver le garant d'achèvement pour obtenir de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente ?

Le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état futur d'achèvement prévu à l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation, qui achève ou fait achever en les payant, les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à exiger de l'acquéreur le solde du paiement du prix de vente. La créance du garant sur le prix de vente encore détenu par les acquéreurs étant la contrepartie de la mise en œuvre de la garantie, elle est limitée à la part du prix correspondant aux ouvrages financés par le garant. Il appartient, dès lors, au garant qui réclame à l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, de **prouver que ce solde est la contrepartie de travaux qu'il a financés pour parvenir à l'achèvement de l'ouvrage**.

Source : [Cass. 3e civ., 11 mai 2023, n° 22-13.696, FS-B](#)

Assurance DO : qui doit restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage en cas de vente du bien immobilier ?

L'acquéreur d'un bien immobilier, qui se voit consentir une réduction du prix de vente équivalente à l'indemnité versée aux vendeurs par l'assureur de dommages-ouvrage acquiert la qualité d'accipiens à l'égard de l'assureur de dommages-ouvrage : c'est donc à lui qu'il appartient de restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage !

Source : [Cass. 3e civ., 13 avr. 2023, n° 19-24.060, FS-B](#)

Qui est responsable des dommages causés par une grue dans le cadre de la construction d'un immeuble d'habitation ?

L'entrepreneur ne répond pas, à l'égard du maître de l'ouvrage, des dommages causés par les prestataires qu'il fait intervenir à l'occasion de l'exécution de son marché et avec qui il n'est pas dans une relation de sous-traitance. Ainsi, sa responsabilité contractuelle ne peut être engagée en raison des dommages causés à l'ouvrage dans le cadre des manœuvres d'évacuation d'une grue, dès lors que la grue avait été mise à sa disposition dans le cadre d'un **contrat de location et non en exécution d'un contrat de sous-traitance**.

Source : [Cass. 3e civ., 13 avr. 2023, n° 21-24.985 FS-B](#)

VEFA : Le garant de livraison doit-il indemniser l'acquéreur des frais de déménagement et de location d'un logement de substitution ?

Sauf clause contraire contenue dans le contrat de garantie, le garant de livraison n'est pas tenu de prendre à sa charge, au titre de l'article L. 231-6, a), du code de la construction et de l'habitation, les dommages-intérêts dus par le constructeur en réparation de préjudices distincts du coût d'achèvement de l'ouvrage. Par conséquent, **un garant ne peut être condamné à prendre en charge des frais de déménagement et de location d'un logement de substitution** qui ne sont pas couverts par la garantie souscrite.

Source : [Cass. 3e civ., 13 avr. 2023, n° 21-21.106, FS-B](#)