



## Pénalités de retard + pénalités dommages-intérêt

-----  
Par Sam63

Bonjour, depuis le 9 Mars 2024 ma construction devrait être terminée. Je devrais bientôt faire la réception. Avec environ 7,5 mois de retard, mon constructeur me devra environ 18600?. J'ai pris connaissance d'une jurisprudence de la cour de cassation me donnant "le droit" de demander des pénalités de dommages-intérêt en plus des pénalités de retard. Aujourd'hui j'estime à environ 7000? de préjudice (loyer actuel, frais intercalaire, assurance habitation et assurance prêt) en faisant le prorata de tout pour être le plus juste et le plus honnête possible, ma question est donc la suivante. En plus de mes pénalités de retard que l'on va me devoir, dois-je aller "chercher" ces dommages-intérêt car presque 8 mois de retard ce n'est pas une paille ?

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous remercie d'avance. Cordialement

-----  
Par Isadore

Bonjour,

J'ai pris connaissance d'une jurisprudence de la cour de cassation me donnant "le droit" de demander des pénalités de dommages-intérêt en plus des pénalités de retard

Il s'agit tout simplement de l'article 1240 qui permet à celui qui subit un dommage de demander réparation. Donc si le retard du constructeur cause un dommage à son client (obligation de louer un logement, etc.), celui-ci peut obtenir une indemnité.

En plus de mes pénalités de retard que l'on va me devoir, dois-je aller "chercher" ces dommages-intérêt car presque 8 mois de retard ce n'est pas une paille ?

Vous pouvez essayer de les réclamer au constructeur. S'il n'est pas d'accord pour vous les verser, il faudra aller en justice avec un avocat. Il sera à l'appréciation du juge de déterminer si la pénalité suffit à indemniser votre préjudice ou s'il faut vous verser une compensation supplémentaire.

Il faut bien comprendre que vous n'obtiendrez pas forcément 18 600 euros de pénalité plus le remboursement de tous vos frais. La pénalité est en effet déjà destinée à vous indemniser du préjudice causé par le retard et est bien supérieure aux frais que vous avez engagés.

-----  
Par Sam63

Merci pour votre réponse, oui les pénalités de retard couvriront largement mon préjudice financier c'est pour cela que je pose la question, car d'après un arrêt de la Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, du 05 Janvier 2022, Pourvoi N° R20-21.208, je suis dans mon droit de demander les remboursements de mes loyers etc... Es ce que je peux réellement ? ou alors cette jurisprudence est "utilisable" seulement si les pénalités de retard ne couvrent pas les préjudices financier engendrés ?

Cordialement Monsieur Brunel.

-----  
Par Isadore

L'arrêt que vous citez reproche au jugement qui a été cassé de rejeter une demande d'indemnisation supplémentaire "sans préciser en quoi les chefs de préjudice qu'elle écartait étaient réparés par les pénalités de retard".

Pour expliquer les choses simplement, M. et Mme Y réclamaient une indemnisation en plus des pénalités pour divers préjudices. Le juge de la cour d'appel leur a dit que les pénalités servaient déjà à indemniser forfaitairement les dommages subis. La cour de cassation lui reproche de ne pas avoir expliqué comment il en est arrivé à cette conclusion.

Donc cette jurisprudence n'accorde pas à M. et Mme Y une indemnisation supplémentaire. Elle les réexpédie devant la

cour d'appel afin que la demande d'indemnités supplémentaires soit rejugée.

Donc je me permets de m'auto-citer :

Il sera à l'appréciation du juge de déterminer si la pénalité suffit à indemniser votre préjudice ou s'il faut vous verser une compensation supplémentaire.

ou alors cette jurisprudence est "utilisable" seulement si les pénalités de retard ne couvrent pas les préjudices financier engendrés

Pas forcément, car en plus du préjudice financier il peut y avoir un préjudice de jouissance et un préjudice moral.

A l'amiable vous pouvez réclamer une indemnisation au constructeur. Cela ne mange pas de pain et vous avez des arguments.

Si cela va en justice, c'est le juge qui décidera au vu du dossier. Personne sur un forum ne peut présumer de sa décision. Si vous voulez tenter l'aventure il faut soumettre le dossier à un avocat pour avis.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez demander des dommages et intérêts. Mais il vous faudra expliquer pourquoi les pénalités de retard ne suffisent pas à vous indemniser de l'ensemble des préjudices créés par le retard du constructeur.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pardon d'être pessimiste : Rien ne garantit que vous obtiendrez quoi que ce soit. Le constructeur va présenter lui aussi ses justificatifs.

Mon fils a acheté en VEFA et au bout de 2 ans de retard n'a rien pu obtenir du tout (Covid+intempéries+etc)

-----  
Par Nihilscio

Le confinement imposé lors de la pandémie de COVID était une force majeure exonérant le constructeur des pénalités des retards de construction dus au confinement.

Les intempéries sont, selon les usages des professions du bâtiment, des forces majeures exonérant le constructeur.

-----  
Par Sam63

Merci pour vos réponses, d'accord pour le préjudice financier. Mais vous mentionnez le préjudice moral et de jouissance. Que cela veut il dire exactement ? Concernant le préjudice de jouissance, quelle différence entre les pénalités de retard et le retard de la jouissance du bien ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Le confinement ni les intempéries n'ont pas duré 2 ans... MAis le promoteur n'a rien voulu savoir.

-----  
Par Nihilscio

Le confinement n'a pas duré deux ans mais de graves difficultés d'approvisionnement de matériaux apparues ensuite ont pu aussi être considérées comme une force majeure.

Le constructeur qui ne voulait rien savoir avait peut-être tort et l'alternative était alors de s'engager dans un procès ou de laisser tomber.

Le défaut de jouissance s'apprécie au regard de la valeur locative de la maison construite. Le préjudice moral est difficile à apprécier.

Il faut évaluer l'ensemble des préjudices et le comparer avec le montant des pénalités. Il est peu réaliste que le

constructeur accepte de verser plus que les pénalités contractuelles. Des dommages et intérêts supplémentaires sont peut-être envisageables mais à l'issue d'une procédure judiciaire qui peut durer longtemps.

-----  
Par Isadore

Le préjudice moral dans une affaire telle que celle-ci n'est pas évident. Sur un site officiel il est défini comme une "atteinte au bien-être affectif, à l'honneur ou à la réputation". Cela peut-être la souffrance liée à la perte d'un proche, d'un animal familier, à des injures publiques... Disons que cela recouvre plus ou moins l'idée d'une souffrance psychique. Pour le faire valoir il faudrait pouvoir justifier d'une forme de détresse morale liée à ce retard.

Le préjudice de jouissance est ici lié au fait que vous êtes privé de la possibilité de jouir de votre bien.

Concernant le préjudice de jouissance, quelle différence entre les pénalités de retard et le retard de la jouissance du bien ?

Ben justement, c'est ce qu'il va falloir expliquer pour justifier la demande d'indemnités supplémentaires.

Vous avez signé un contrat qui prévoit le versement d'une indemnité pour compenser le retard. Si vous demandez plus, il faut pouvoir argumenter.

Si le constructeur vous verse 18 000 euros, vous aurez un "bénéfice net" de plus de 11 000 euros sur 8 mois... presque un SMIC net. Il faut voir si cette somme ne suffit pas à compenser les tracas causés par ce retard.

Personnellement, sans avoir vu le dossier, je vous dirais que si le constructeur reconnaît ses torts et vous verse la pénalité à l'amiable, ce n'est pas la peine d'aller en justice.

-----  
Par Sam63

Merci à tous pour vos réponses, je suis d'accord avec vous au sujet de dernier message je n'irais pas en justice. Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Ce sera d'autant plus raisonnable que vous espérez être indemnisé en plus pour les réserves (porte et chauffage)

-----  
Par Sam63

Oui mais ça ce sont des malfaçons donc la par contre je lâcherais rien. D'ailleurs j'attends quelques avis concernant mes deux autres sujets lool encore merci à vous et aux autres. Cordialement.