

## **Cour suprême: "L'entrepreneur est hors délai pour la remise des clefs – Il est obligé d'indemniser.**

Cette semaine la Cour suprême a conforté les acheteurs d'appartement auprès de promoteur : Les Entrepreneurs ne seront pas en mesure de préciser dans un contrat de vente des clauses qui contredisent le droit de vente et définir des «conditions» qui les exemptent de payer une indemnité pour retard dans la livraison des appartements.

La décision a été prise en raison d'un différend qui a surgi entre une entreprise de construction et les acheteurs d'un bien immobilier dans un nouveau projet d'appartements à Kiryat Ata. Selon le contrat, la Société s'était engagée à livrer l'appartement dans les 18 mois à compter de la date de signature. Dans la pratique, l'appartement a été délivré 7,5 mois après le délai prescrit. Les acheteurs ont contacté la société afin de réclamer les indemnités compensation pour retard de livraison suite à la vente, mais les parties ont eut un désaccord quant à la portée de l'indemnisation et pour la période de retard.

Bien que la loi sur les vente d' appartements stipule qu'un délai de retard de 60 jours à compter de la date stipulée dans le contrat permet à l'acheteur l'indemnisation sans preuve de dommage - L'entreprise a formulé dans le contrat qui a été signé par les acheteurs que pour une période allant jusqu'à 60 jours de retard dans la livraison de l'appartement elle ne sera pas tenu de payer une indemnité, mais toute demande de changement dans l'appartement de la part de l'acheteur pourrait conduire à un nouveau retard de livraison d'au moins 60 jours. Pour chaque mois de retard, la société s'est engagée à régler une indemnité d'un montant de 700 \$.

Les acheteurs ont déposé une demande d'indemnisation sur laquelle était stipulée que la société a eu du retard sur la livraison de l'appartement soit 7.5 mois et qu'ils sont susceptibles de recevoir une indemnité pour cette période.

Inversement la société a fait valoir qu'il n'y avait seulement que 3,5 mois de retard, parce que le contrat l'exempte du paiement pour un délai de 60 jours de retard. Mais aussi, parce que les acheteurs voulaient faire quelques changements dans l'appartement, et donc il y avait lieu de réduire de 60 jours la période de compensation supplémentaire.

En Avril 2015, le tribunal a accepté la plainte et a jugé que la société ne peut pas imputer le retard de livraison sur les acheteurs et sur leur désir de faire des changements dans l'appartement, étant donné que ces modifications avaient été apportées avec le consentement de la société, il avait été prévu par elle et sous son contrôle.

La société a fait appel de la décision devant la Cour de district de Haïfa qui a accepté l'appel en partie. Le tribunal de district a jugé que les termes du contrat ne sont pas contraires à la loi, et donc de raccourcir la période de retard de 5,5 mois.

Les acheteurs ont déposé un recours devant la Cour suprême de la décision et a fait valoir que l'objectif de la loi sur la vente est, entre autres, de protéger les acheteurs des retards dans la livraison de l'appartement et des dommages qui en découlent. Par

conséquent, la décision du tribunal de district de Haifa n'est pas conforme à l'objet de la loi.

La Cour suprême a décidé d'accepter l'appel et a jugé qu'il s'agissait d'une question d'importance et de principes pour le public en ce qui concerne la conduite des entrepreneurs face aux acheteurs d'appartements et sur la façon dont l'interprétation de la loi est faite pour la prestation des appartements.

Dans ce contexte, un amendement a été introduit en 2006 (article 5 bis), qui fournit une protection supplémentaire pour l'acheteur d'appartement et prévoit une indemnisation en cas de dépassement au-delà de la période de 60 jours, afin d'inciter l'entrepreneur à éviter les retards de livraison.

Les juges ont estimé qu'il y a un *distingo* entre ce qui est convenu entre les parties et les modifications de la date de livraison – et entre la détermination des modalités du contrat qui exonère l'entrepreneur de l'obligation de verser une indemnité pour retard de livraison.

Dans ce cas de figure, le contrat de vente comporte une clause que toute demande de changement ou un ajout dans l'appartement peut retarder la date de livraison de l'appartement au moins 60 jours.

Les juges ont estimé que les conditions de cette clause ne permettait pas d'exempter l'entreprise de son obligation d'indemniser l'acheteur de l'appartement pour le retard dans la livraison de l'appartement conformément aux dates prévues par la loi

Les parties ne se sont pas mis d'accord sur une nouvelle date de livraison de l'appartement, et donc dans le but de déterminer l'indemnisation en vertu de l'article 5 de la loi il y a lieu de tenir compte de la date initiale prévue dans le contrat entre les parties, soit 7,5 mois avant la livraison effective. La société n'a pas respecté les dispositions de la loi comme fixées dans les contrats, conditions qui contredisent explicitement la loi et ne pas se laisser aller a des tentatives pour empêcher les acheteurs de percevoir la rémunération qui leur est due par la loi.

Les juges ont accepté l'appel et imposée la société sur le paiement integrale des indemnisation et le paiement des frais de justice.