

LIVRE

I

LA DÉTERMINATION DU CONTRAT DE VENTE

13. La détermination du contrat de vente revêt une grande importance puisqu'en secteur protégé, tant les règles de la vente en l'état futur d'achèvement que celles de la vente d'immeuble à rénover sont d'ordre public, ainsi qu'il résulte des articles L. 261-10 et L. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Et en présence de contrats spéciaux, des problèmes de frontière se posent nécessairement, d'une part, entre les contrats spéciaux et, d'autre part, entre les contrats spéciaux et la vente de droit commun. Pour tenter de les résoudre, chaque contrat spécial sera précisément défini pour ensuite confronter ces contrats spéciaux avec la vente de droit commun.

TITRE 1

LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

14. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation. Il s'agit du « *contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.*

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux¹ ».

Quatre éléments ressortent de cette définition : l'obligation d'édifier une construction, le transfert de propriété, la conservation par le vendeur des pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et un paiement du prix au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

1. E. Pourcel, « La VEFA, un contrat monochrome ou polymorphe ? » : *Constr.-urb.* 2015, étude 1.

L'OBLIGATION D'ÉDIFIER UN IMMEUBLE

15. Cette obligation n'est pas propre à la vente en l'état futur d'achèvement puisqu'elle se retrouve également dans la vente à terme (article L. 261-2 du Code de la construction et de l'habitation). Par contre, elle est absente de la vente d'immeuble à rénover où le vendeur ne s'engage qu'à réaliser des travaux sur un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti (article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation).

L'article L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précise ainsi que « *le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat* ». Dès lors, si l'immeuble est achevé au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation au moment de la vente, il n'y aura plus d'obligation de conclure une vente en l'état futur d'achèvement. De même, si le vendeur ne réalise aucuns travaux après la vente et alors même que l'immeuble ne serait pas achevé, c'est une vente de droit commun qui devra être conclue puisque manque l'obligation d'édifier.

16. De l'article L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, il résulte également que l'obligation d'édifier du vendeur d'immeuble est obligatoirement soumise à un délai déterminé par le contrat. L'exigence d'un délai fait partie de la définition même de la vente en l'état futur d'achèvement. Ne pas exiger de délai aurait pu revenir à laisser au vendeur la détermination du temps qui lui sera nécessaire pour exécuter son obligation d'édifier. Quant à la sanction applicable en cas de défaut de délai, l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'il s'agit de la nullité.

17. Enfin, il doit y avoir édification d'un immeuble. À cet égard, des difficultés peuvent survenir.

18. APPROFONDISSEMENTS

Quelle vente conclure lorsqu'il est envisagé la construction d'un chalet et la vente du terrain sur lequel il se trouve ?

La qualification de meuble ou d'immeuble, au regard de l'article 517 du Code civil, du chalet peut dépendre de la seule présence d'un écrou. En effet, si celui-ci est fixé au sol par des écrous, la qualification d'immeuble pourra être retenue. Ainsi, la Cour de cassation a jugé qu'un bien est un immeuble par nature dès lors que le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation révèle qu'il ne repose pas simplement sur le sol et n'y est pas maintenu par son seul poids, même s'il s'agit de constructions légères et temporaires¹. Il en est ainsi pour des serres dont les charpentes métalliques sont fixées au moyen d'un système d'écrous de façon à permettre un démontage sans détérioration². De même, la Cour de cassation a considéré le 28 janvier 2003 que « *ces habitations n'étaient pas de simples assemblages de bois posés sur le sol et immobilisés par leur propre poids mais étaient fixés sur des plots et longrines en béton par des plaques de fer, de telle sorte qu'ils ne pouvaient être ni déplacés, ni transportés, la cour d'appel, qui n'a pas pu dénaturer un document auquel elle ne s'est pas référée, a pu en déduire que la société GI Production, en qualité de constructeur, était responsable de plein droit pendant dix ans des dommages compromettant la solidité de ces ouvrages immobiliers ou les rendant impropres à leur destination*³ ».

Par conséquent, chaque fois que la qualification d'immeuble s'imposera et que les autres critères de la vente en l'état futur d'achèvement seront présents, c'est une vente en l'état futur d'achèvement qui devra être conclue⁴.

1. Cass. com., 10 juin 1974, n° 73-10.696 : *Bull. civ.* IV, n° 183.

2. Cass. com., 1^{er} févr. 1984, n° 82-15.900 : *Bull. civ.* IV, n° 53.

3. Cass. 3^e civ., 28 janv. 2003, n° 01-13.358. V. aussi : M.-L. de Lambertye-Autrand, J.-Cl. Civil code, art. 517 à 521, Fasc. unique : « Biens, Classification tripartite des immeubles. Immeubles par nature », n° 62, 2007.

4. Il faut toutefois relever qu'en pratique, ce type de bâtiment étant d'un montage rapide, il sera rarement nécessaire de recourir à une avance de fonds par l'acquéreur. Il peut, toutefois, en aller différemment lorsque, dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs, des équipements communs doivent également être réalisés.

19. L'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation fait une distinction, relativement au transfert de propriété, entre, d'une part, les droits sur le sol et les constructions existantes et, d'autre part, les ouvrages à venir.

Section I **Le transfert immédiat
des droits sur le sol
et des constructions existantes**

20. L'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation en visant non pas le seul terrain mais les droits sur le sol autorise la construction d'une vente en l'état futur d'achèvement alors même que le vendeur ne serait pas propriétaire du terrain sur lequel l'immeuble doit être édifié. Pour autant, dès lors que le transfert de propriété est immédiat, il faut nécessairement qu'au jour de la vente, il soit au moins titulaire de droits réels sur le terrain. Il en ira bien ainsi s'il a conclu, par exemple, un bail à construction, un bail emphytéotique ou un contrat de concession immobilière.

21. S'agissant des constructions existantes, le législateur vise ici non pas les bâtiments existants sur le terrain¹ mais les ouvrages déjà réalisés au moment où est passée la vente, celle-ci pouvant être passée assez tardivement lorsqu'apparaissent des difficultés de commercialisation. Parmi les ouvrages existants, on trouvera, par exemple, les fondations qui doivent obligatoirement être achevées lors de la vente lorsque le promoteur n'entend fournir qu'une garantie intrinsèque d'achèvement.

22. Qu'il s'agisse des droits sur le sol ou des constructions, le transfert de propriété est à leur égard immédiat. Par conséquent, au jour de la vente, d'une part, le promoteur doit être titulaire des droits sur le sol et, d'autre part, il ne pourra se réserver la propriété de ceux-ci jusqu'au complet paiement du prix.

1. Dont il faudra néanmoins régler le sort en précisant notamment que le vendeur conserve le pouvoir de les démolir.

23. APPROFONDISSEMENTS

1. Si le vendeur a acquis un immeuble avec différé de jouissance, peut-il signer, avant le terme du différé de jouissance, une vente en l'état futur d'achèvement ?

L'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation définit la vente en l'état futur d'achèvement comme le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Par conséquent, dès lors que le vendeur en état futur d'achèvement est bien devenu propriétaire du terrain, que le transfert de propriété n'est nullement reporté jusqu'à la fin de la réserve de jouissance et qu'il fournit une garantie extrinsèque, rien ne fait obstacle à ce que le vendeur en état futur d'achèvement transfère lui-même à nouveau la propriété de ce terrain. Dès lors, en dépit de cette réserve de jouissance, il n'y a pas d'incompatibilité à signer des ventes en l'état futur d'achèvement. Simplement, il conviendra de prendre en considération cet élément quant à la date de la livraison de l'immeuble et d'informer les acquéreurs de l'existence de cette réserve de jouissance et de sa durée.

2. Qu'en est-il, par ailleurs, lorsque le promoteur a notifié un projet d'acte de vente, conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation et que le réservataire refuse de conclure. À partir de quand peut-il signer une nouvelle vente en l'état futur d'achèvement ?

S'agissant du projet d'acte qui a été notifié conformément à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, la notification du projet de vente fixe définitivement les conditions de la vente et engage irrévocablement le réservant jusqu'à la date prévue pour la signature¹. Il en résulte que le promoteur est irrévocablement engagé à vendre, quelle qu'ait été la teneur du contrat de réservation. Par contre, le réservataire est libre d'acquiescer ou non, pouvant perdre, en cas de refus, son dépôt de garantie dans les conditions de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Une fois la date pour la signature du contrat définitif dépassée, il convient, en premier lieu, d'examiner le contrat de réservation et de vérifier s'il encadre l'hypothèse d'une notification d'un projet d'acte conforme au contrat de réservation suivi d'un refus du réservataire de signer l'acte authentique.

1. CA. Paris, 5 juill. 1983 : D. 1985.IR.33.

Si une telle procédure a été prévue, il conviendra de s'y tenir.

Si rien n'a été prévu et dès lors que la notification du projet d'acte de vente correspond à une offre comportant *a priori* un délai pour son acceptation, celle-ci est devenue caduque en raison de l'expiration dudit délai¹. Il peut également être envisagé d'inviter l'acquéreur à signé l'acte authentique au cours d'une période déterminée à l'expiration de laquelle il sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition des biens objets de la réservation. Le promoteur pourra ensuite à nouveau disposer librement signer une vente en l'état futur d'achèvement.

1. Cass. 3^e civ., 20 mai 1992, n° 90-17.647 : *Bull. civ.* III, n° 164 ; *RTD civ.* 1993, p. 345, J. Mestre.

24. En conclusion, on remarquera que l'obligation de conclure une vente en l'état futur d'achèvement peut s'imposer même lorsque le promoteur n'est pas titulaire de droits à construire mais cela à titre exceptionnel : il s'agit de l'hypothèse de la cession de terrain contre remise de locaux à construire sur laquelle nous reviendrons ultérieurement.

Section II **Le transfert futur des ouvrages à venir**

25. Dès lors que les ouvrages ne sont pas encore réalisés, le transfert de propriété ne peut être à leur égard que futur. Il ne pouvait en aller autrement. Pour autant, la précision est utile puisqu'il aurait parfaitement pu être débattu sur le moment du transfert des ouvrages réalisés après la vente chaque fois que le vendeur n'était pas propriétaire du terrain et qu'il ne possédait sur celui-ci que des droits réels.

26. Parce que le vendeur est tenu d'édifier l'immeuble, il ne pouvait être envisagé qu'il perde cette qualité dès la conclusion du contrat de vente. Dès lors, l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation précise expressément que le vendeur, en dépit du transfert de propriété, conserve la maîtrise de l'ouvrage. Il n'est donc nullement besoin de le prévoir dans le contrat même si cette précision peut être utile pour informer l'acquéreur de cette situation.

Suivant l'article R. 261-7 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur, en sa qualité de maître de l'ouvrage, peut choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, arrêter librement les conventions passées avec eux et effectuer la réception des travaux, qu'ils ont faits ou dirigés. Par ailleurs, pour les travaux ayant fait l'objet de réserves, les pouvoirs du vendeur demeureront jusqu'à ce qu'il soit constaté que l'exécution des travaux satisfait à ces réserves (article R. 111-24, al. 2, du Code de la construction et de l'habitation). De même, parce qu'il est débiteur de la garantie des désordres apparents, il conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la fin de cette garantie.