

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 3.

LOUAGE D'OUVRAGE OU VENTE D'IMMEUBLE
À CONSTRUIRE ?

L'activité de constructeur peut recouvrir deux situations juridiquement différentes :

- Le constructeur, locateur d'ouvrage, qui est tenu à un louage d'ouvrage.
- Le constructeur, vendeur d'immeuble à construire, qui est tenu à une vente d'immeuble.

Or, la distinction entre un louage d'ouvrage et une vente d'un immeuble à construire est parfois délicate.

En cas de doute, il faut souligner que la qualification se fait d'après le contenu réel du contrat même si la qualification des parties est différente ([art.1156, c.civ.](#)).

3.1. La définition d'un contrat de louage d'ouvrage

La définition du code civil est très large : « Une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles » ([art.1710, c.civ.](#)).

Dans un contrat de louage d'ouvrage, il faut distinguer :

- d'une part, un locateur d'ouvrage qui est chargé de faire un ouvrage - en fournissant son travail, son industrie et le cas échéant le matériel – mais sans lien de subordination ; le locateur peut être, par exemple, un architecte, un entrepreneur, ou toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- d'autre part un maître de l'ouvrage qui dirige l'ouvrage et qui peut être, par exemple, un architecte, un constructeur, ou encore un particulier.

3.2. La définition d'une vente d'immeuble à construire

La vente d'immeuble à construire est « celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat » ([art.1601-1, c.civ.](#)).

Il y a un contrat de vente d'immeuble à construire si le contrat est prédéterminé par le constructeur-vendeur qui se charge de la construction et promet la livraison dans un certain délai.

3.3. Les problèmes de qualification

Des problèmes de qualification existent car, bien souvent, l'acquéreur d'un ouvrage en voie de construction se voit offrir la possibilité de prendre certaines décisions (p.ex. sur les aspects ou l'équipement de l'ouvrage).

Il faut alors déterminer dans quelle mesure l'attitude positive de l'acquéreur est susceptible de lui conférer la qualité de maître de l'ouvrage. (CA, 13.07.2006, n° 30475 du rôle).

Si le constructeur fournit les plans, il y a une présomption d'un contrat de vente d'immeuble à construire (et non de louage d'ouvrage) même s'il n'est pas propriétaire du sol.