

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 4.

L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

L'achèvement des travaux est la constatation que le constructeur a exécuté, à telle date, les travaux de construction.

L'achèvement ne signifie pas que les travaux ont été exécutés conformément aux prévisions du contrat de construction ; la conformité des travaux étant constatée par la « réception » des travaux.[1]

4.1. La notion d'achèvement

4.1.1. En matière de contrat de vente d'immeuble

L'achèvement des travaux est proche de l'obligation de délivrance du vendeur d'immeuble.

L'obligation de délivrance, en matière de vente d'immeuble, est prévue par l'article 1605 du code civil : « l'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. »

4.1.2. En matière de contrat de vente d'immeuble à construire

L'achèvement des travaux est ici une formalité essentielle : le vendeur ayant l'obligation d'« édifier un immeuble dans un délai déterminé » (art.1601-1, c.civ.).[2]

Le code civil prévoit, en matière de vente d'immeuble à construire, que l'immeuble est réputé achevé « lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat » (art.1601-6, c.civ.).

Cet article précise également que la constatation de l'achèvement n'emporte pas :

- ni la reconnaissance de la conformité aux provisions du contrat : ceci dépend de la réception ;
- ni la décharge des vices de construction apparents : ceci dépend de la réception et/ou de la prise de possession.[3]

4.2. La détermination d'un délai de livraison

La détermination du délai de livraison constitue une clause essentielle du contrat de vente d'un immeuble à construire afin de protéger l'acquéreur d'une trop grande incertitude.

L'absence d'indication d'un délai de livraison entraîne la nullité du contrat et c'est une nullité de protection (CA, 16.02.2000, n° 31446 du rôle).

L'indication du délai de livraison peut cependant n'être qu'approximativement dans le temps, notamment par l'indication du trimestre au cours duquel aura lieu la livraison (CA, 16.02.2000, n° 31446 du rôle).

L'achèvement a une portée différente suivant que la vente d'immeuble à construire est une vente à terme (VAT) ou une vente en état futur d'achèvement (VEFA) :

- si la vente est une VEFA, le constructeur (vendeur) doit garantir l'achèvement dans un certain délai (la garantie d'achèvement) ;
- si la vente est à terme (VAT), l'achèvement doit être constaté par les parties ou par une personne qualifiée et faire l'objet d'un acte du notaire qui est déjà dépositaire de l'original de l'acte de vente à terme.

- [1] En droit de la construction, c'est la date de la réception qui fait courir les garanties post-contractuelles, et non la date de l'achèvement. Cf, supra, [Fiche 05 - La réception des travaux](#).
- [2] Cf supra, [Fiche 07 - Vente à terme ou en état futur d'achèvement ?](#)
- [3] La décharge des vices de construction ne pouvant avoir lieu avant le plus tardif de ces deux événements entre la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ou le mois de la prise de possession ([art.1642-1, c.civ.](#)).