

# DROIT DE LA CONSTRUCTION

## Fiche 6.

LE CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE À  
CONSTRUIRE

En pratique, on entend par « vente d'immeuble à construire » toute vente d'immeuble non entièrement achevé s'il est dans l'intérêt des parties contractantes que le vendeur s'oblige à assurer l'achèvement de l'immeuble.

Aux termes de l'article 1601-1 du code civil la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Cette disposition souligne les trois éléments caractéristiques de la vente d'immeubles à construire, à savoir l'obligation d'édification du vendeur, l'objet de celle-ci, c'est-à-dire l'immeuble et le respect d'un délai d'exécution.

la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat d'entreprise réside dans le fait que dans la vente d'un immeuble à construire les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur.

Le contrat doit remplir trois conditions cumulatives afin de tomber sous les dispositions spécifiques légales en matière de vente d'immeuble à construire prévues aux articles 1601-1 à 1601-14 du code civil :

- le vendeur doit avoir la qualité de « maître de l'ouvrage » (la personne qui « dirige » l'ouvrage);
- l'immeuble doit être un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ;
- la vente doit se faire moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

On notera que les conditions concernent exclusivement la vente de la construction : il n'est pas nécessaire de savoir d'où vient le terrain.

La différence majeure entre contrat d'entreprise et contrat vente d'un immeuble à construire, est constituée par le fait que dans la vente en état futur d'achèvement, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux. (CA 3 juillet 2002, n° rôle 24367).

Lorsqu'elle concerne un immeuble à construire, l'exécution de l'obligation de délivrance à charge du vendeur comporte – entre autres éléments – l'achèvement de l'immeuble dans le délai contractuel prévu (cf : Jurisclasseur, v° Vente d'immeuble à construire, articles 1601-1 à 1601- 4). Un immeuble est à considérer comme étant achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipements qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination contractuelle (cf : Dalloz, janvier 1994, v° Vente d'immeuble à construire par Olivier TOURNAFOND, numéro 156). Il va sans dire que l'acquéreur a droit à un immeuble terminé et non pas simplement achevé. Cour d'appel **25/05/2011 N° 35465 du rôle**

## 6.1. Le contrat de réservation

### 6.1.1. Le contrat de réservation est spécifique pour les ventes d'immeubles à construire

La vente d'un immeuble à construire peut être précédée d'un contrat préliminaire, appelé contrat de réservation, suivant lequel le vendeur (ou : « le réservant ») s'engage à réserver à l'acheteur (ou : « le

réservataire ») l'immeuble ou une partie de l'immeuble en contrepartie d'un dépôt de garantie. Le montant du dépôt en garantie ne peut excéder 2 % du prix prévisionnel (art.1601-13 al.3, c.civ.). L'acheteur n'est jamais obligé d'acheter l'immeuble :

- s'il l'acquiert, le dépôt de garantie lui sera restitué puisqu'il paiera le prix ;
- s'il renonce à l'acquisition, le dépôt sera attribué en guise de compensation au réservant.

Cependant, si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence importante par rapport au contrat préliminaire<sup>[1]</sup>, les fonds doivent être restitués au déposant.

### 6.1.2. Distinction avec le compromis de vente (vente d'immeuble déjà construit).

Si toute vente immobilière doit être passée sous la forme authentique (acte notarié), les parties peuvent réserver un immeuble déjà construit par un compromis de vente.

- Le « compromis de vente vaut vente » contrairement au contrat de réservation !

Dès le compromis, les parties sont en principe liées par la vente : le compromis est en effet un acte juridique assimilé à une vente avec un accord sur la chose et sur le prix.<sup>[2]</sup>

Cet acte n'est pas obligatoire, mais très pratique, car il permet à l'acheteur potentiel de prendre une option sur l'immeuble en marquant sa volonté ferme d'acheter le bien au plus tard à une date déterminée, tout en lui laissant le temps de solliciter un financement auprès de sa banque.<sup>[3]</sup>

## 6.2. Les formalités préalables

### 6.2.1. Les autorisations de construire

Les contrats de vente d'immeuble à construire ne peuvent être conclus qu'à partir du moment où les autorisations requises pour la construction auront été délivrées par les administrations compétentes.

### 6.2.2. L'acte notarié

Suivant l'article 1601-5 du Code civil, les contrats constatant une vente à terme ou une vente en état futur d'achèvement doivent être constatés par acte authentique (acte notarié).

L'acte de vente doit contenir, sous peine de nullité, les indications suivantes :

Contrat de vente	Annexe
Description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et le degré d'achèvement convenu. Le prix et les modalités de paiement de celui-ci. Le délai de livraison de l'immeuble. La garantie de l'achèvement complet de l'immeuble (pour certaines VEFA).	Identité du propriétaire du terrain et des constructions. Date de la délivrance des autorisations administratives et les conditions. Plans de construction. Notice descriptive. Règlement de copropriété (en cas de construction en copropriété).

La nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

[1] Par exemple le prix de vente final excède de plus de 5 % les prévisions initiales ou si l'un des éléments d'équipements prévus n'a pas été réalisé.

[2] Lorsqu'un compromis est signé, l'enregistrement est obligatoire (paiement d'un droit fixe à l'enregistrement). Sinon, il faudra payer des droits de mutations de 6% et non des droits de

transcription.

[3] La plupart du temps, le compromis est conclu sous condition suspensive de l'acceptation du prêt immobilier par la banque. A défaut d'un délai enfermant la réalisation de la condition suspensive, cette dernière reste valable et la seule limite résidant dans l'impossibilité de réaliser ladite condition (C.Cass. 26 mars 2009).