

Plan local d'urbanisme

***Champ
d'application***

Contenu

***Coté
pratique***

Champ d'application

Jusqu'à la loi SRU 2000-1208 du 13 décembre 2000, le plan d'occupation des sols (POS) constituait le document local de référence au titre de l'urbanisme réglementaire en matière d'extension urbaine et de définition des règles applicables à l'habitat isolé ou groupé. Ce document est progressivement remplacé par le plan local d'urbanisme (PLU) (Décret 2001-260 du 27-3-2001 art. 6). Les PLU ont fait l'objet d'un profond remaniement dans le cadre du Grenelle II (Loi 2010-788 du 12-7-2010 art. 19), pour être plusieurs fois réaménagés, notamment par la loi Alur (Loi 2014-366 du 24-3-2014).

Le PLU définit le droit des sols applicable à chaque terrain, les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en intégrant les objectifs de développement durable, d'énergie renouvelable et de densification de l'urbanisme.

Compatibilité

Hiérarchie

Hiérarchie des normes d'urbanisme

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme liste les objectifs que devront poursuivre les collectivités publiques en matière d'urbanisme. Leur action doit permettre d'atteindre les objectifs de développement durable pour l'équilibre entre de nombreuses préoccupations telles que les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la réduction des émissions de gaz à effet de serre ou encore la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Le code de l'urbanisme a organisé la hiérarchie des différentes normes d'urbanisme et a, par conséquent, fixé les rapports existant entre les documents d'urbanisme et les normes supérieures.

À compter du 1er avril 2021 (Ord. n° 2020-744 du 17 juin 2020), le nombre de documents opposables aux documents d'urbanisme qui entameront leur élaboration ou leur révision sera réduit de manière effective et, dans les territoires couverts par un SCot, les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales.

Entre ces documents et les normes supérieures peut exister un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que le document inférieur ne doit pas contredire la norme supérieure. Dans d'autres hypothèses est en revanche instauré un rapport de conformité, la norme supérieure s'imposant au document d'urbanisme inférieur.

**Présence
d'un Scot**

**Absence
de Scot**

SCOT

Schéma de
cohérence
territoriale

Compatibilité

Dans le respect des principes généraux énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou prendre en compte un certain nombre de documents qui leur sont hiérarchiquement supérieurs (C. urb. art. L 151-1).

Qu'il existe ou non un Scot, le PLU doit être compatible avec le SMVM, le PLH et le PDU désormais plan de mobilité (C. urb. art. L 131-4 dans sa rédaction issue de la loi 2019-1428 du 24-12-2019). Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

SCOT

Le schéma de cohérence territoriale (C. urb., art. L. 141-1 s.) fixe les orientations fondamentales de l'aménagement et les perspectives de développement d'un ensemble de communes. Il contient un rapport de présentation, un document d'orientation et d'objectifs et un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.





En présence d'un Scot (ou d'un schéma de secteur), le PLU doit être compatible avec ce schéma (C. urb. art. L 131-4, 1°). Lorsqu'un Scot est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai d'un an, porté à 3 ans si la mise en compatibilité nécessite une révision du PLU (C. urb. art. L 131-6, 1°).

En l'absence de Scot, le PLU doit être compatible avec (C. urb. art. L 131-1, 1° à 10° sur renvoi de L 131-7) :

- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ou leurs modalités d'application précisées par une DTA toujours en vigueur ;
- les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) ;
- le Sdrif, les schémas régionaux d'outre-mer et le Padduc ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (à l'exception de celles relatives à la prévention des inondations s'il existe un plan de gestion des risques d'inondation) et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) ;
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définis par les plans de gestion des risques d'inondation.



Plan local d'urbanisme

***Champ
d'application***

Contenu

***Coté
pratique***

Contenu du PLU



Avant toute prise de décision, le projet de PLU fait l'objet d'une large concertation auprès des habitants et acteurs locaux. Le projet est élaboré en conseil municipal et arrêté par délibération. Il est ensuite soumis d'abord aux personnes associées, qui rendront un avis, puis à enquête publique. Après d'éventuelles modifications, le conseil municipal adopte définitivement le PLU.

Il comprend plusieurs documents :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage, avec 4 grands types de zonages) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones
- Orientations d'aménagement et de programmation

Le zonage comprend 4 types de zones :

- U pour les zones urbanisées
- AU pour les zones à urbaniser
- N pour les zones naturelles
- A pour les zones agricoles

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) contient les mêmes éléments que le PLU, il est élaboré à une échelle supracommunale.

Composition

Lecture

Tous les documents composant le PLU n'intéressent pas individuellement les propriétaires de terrains. Le propriétaire d'un terrain à bâtir doit détenir au minimum de deux documents à jour :

- L'extrait de plan de zonage sur son terrain
- Le règlement écrit correspondant à ce zonage
- Les annexes correspondant au terrain

Le règlement du PLU contient 16 articles pour chaque zone. Ce règlement détaille les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

Ce règlement a fait l'objet d'une réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Depuis le 1er janvier 2016, le règlement du PLU distingue 3 chapitres pour répondre à 3 questions :

1 - L'affectation des zones et la destination des constructions.

Où puis-je construire ?

2 - Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.

Comment prendre en compte mon environnement ?

3 - Les équipements et les réseaux.

Comment je m'y raccorde ?

Composition

Le PLU comprend obligatoirement :

- Un rapport de présentation : on pose un diagnostic du territoire communal, prévisions économiques, démographiques et les besoins à venir
- Un PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable. On y expose les orientations générales en matière de transports, d'habitat, d'équipement commercial
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement
- Les documents graphiques ou plans de zonage
- Les annexes – ZAC, Plans de Prévention des Risques...

Plan local d'urbanisme

***Champ
d'application***

Contenu

***Coté
pratique***

Coté pratique

Le PLU d'une commune est très intéressant à consulter pour étudier son évolution future décidée par les acteurs publics locaux. Avant d'investir dans une ville que ce soit pour habiter ou pour lancer une activité commerciale, il est donc recommandé de s'en saisir. Comment ? Rien de plus simple. Le PLU n'est pas un document confidentiel mais public. Il suffit de le demander au service urbanisme de la commune en question, ou de le consulter directement sur Internet pour les municipalités qui l'ont mis en ligne.



Plan local d'urbanisme

***Champ
d'application***

Contenu

***Coté
pratique***

Réglement National d'urbanisme

**Champ
d'application**

Contenu

**Coté
pratique**

Champ d'application

**Règles
supplétives**

**Constructibilité
limitée**

**« PARTIES
URBANISÉES »**

Le « règlement national d'urbanisme » (RNU) constitue un ensemble de dispositions de nature législative ou réglementaire figurant sous le chapitre du Code de l'urbanisme qui lui est consacré (livre 1, titre 1, chapitre 1). Ces dispositions sont, en principe, applicables sur l'ensemble du territoire national.

Elles régissent les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis ou d'une déclaration, ainsi que les autres utilisations du sol (C. urb. art. L 111-1 et R 111-1). Leur application n'exclut pas, le cas échéant, celle d'autres réglementations, de caractère général ou propres à certaines parties du territoire.

Exceptions

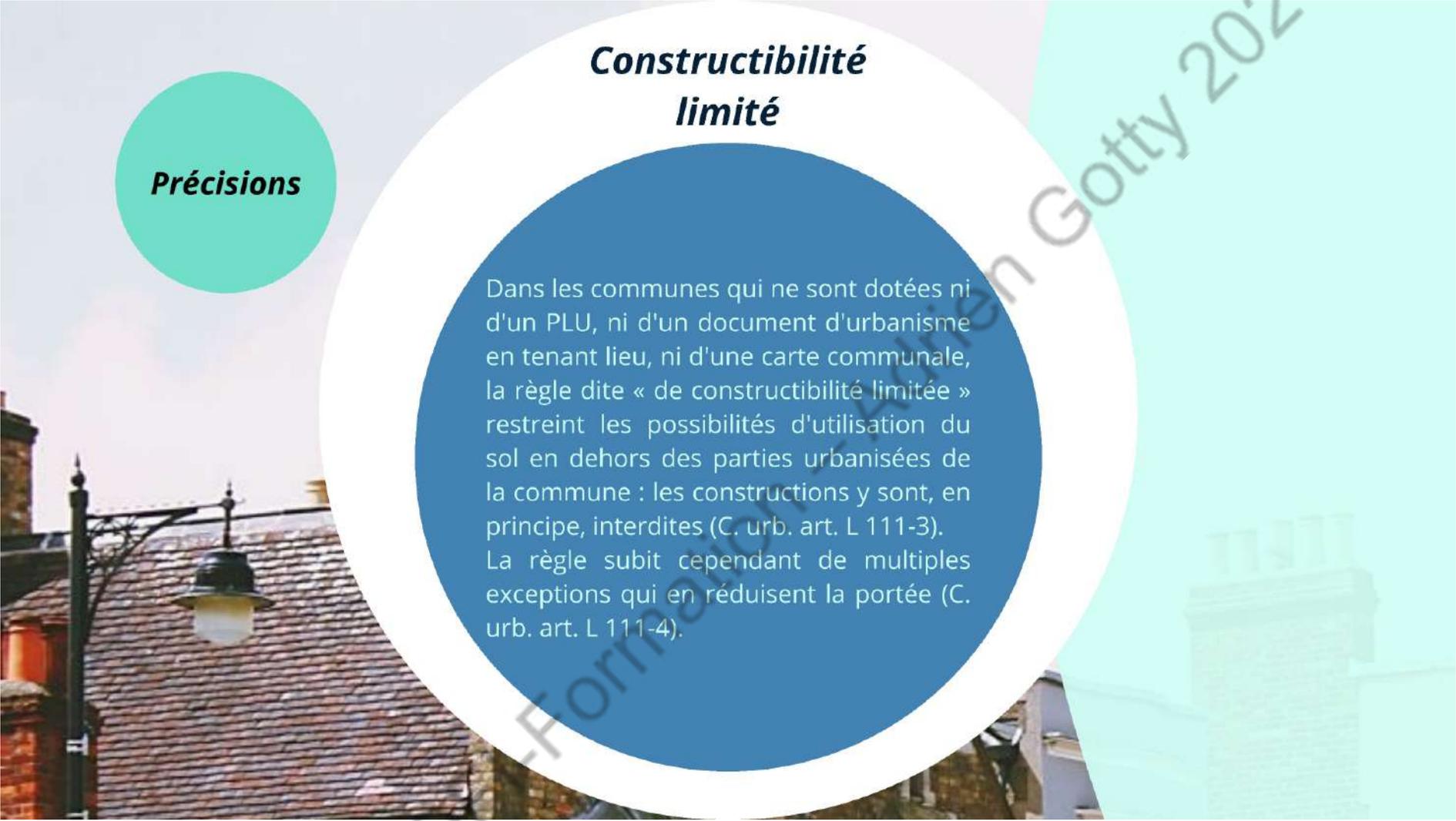
Règles supplétives

Dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (POS), le RNU ne joue le plus souvent qu'un rôle subsidiaire. De nombreuses dispositions ne s'y appliquent pas. Il en va ainsi pour :

- la plupart de celles qui portent sur la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (C. urb. art. R 111-3 et R 111-5 à R 111-19) ;
- une partie de celles qui portent sur la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (C. urb. art. R 111-28 à R 111-30).

Mais elles restent applicables sur le territoire couvert par une carte communale qui n'est pas un document tenant lieu de PLU (CE 13-7-2011 n° 335066).

Lorsque le juge administratif prononce l'annulation du PLU ou du document en tenant lieu, les mêmes dispositions du RNU peuvent éventuellement redevenir applicables.



Précisions

Constructibilité limité

Dans les communes qui ne sont dotées ni d'un PLU, ni d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ni d'une carte communale, la règle dite « de constructibilité limitée » restreint les possibilités d'utilisation du sol en dehors des parties urbanisées de la commune : les constructions y sont, en principe, interdites (C. urb. art. L 111-3). La règle subit cependant de multiples exceptions qui en réduisent la portée (C. urb. art. L 111-4).

Précisions

En cas d'annulation du PLU ou du document local d'urbanisme en tenant lieu, la règle de constructibilité limitée peut redevenir applicable. Toutefois, il a été jugé qu'une autorisation de lotir devenue définitive confère au terrain en cause une constructibilité s'opposant au rétablissement de la règle de constructibilité limitée (CAA Paris 15-2-2001 n° 99PA03161, Cne de Mesnil-le-Roi : BPIM 6/01 inf. 355).

« PARTIES URBANISÉES »

Pour déterminer si telle ou telle partie du territoire communal est urbanisée, il convient principalement de prendre en compte sa densité en constructions, autrement dit le fait qu'un nombre significatif d'habitations y soit regroupé.

À ce critère principal, s'ajoute un critère secondaire relatif à l'existence de voies d'accès, ainsi que de réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement (CE 5-7-1993 n° 107166). Mais ce second critère n'est pas, à lui seul, suffisant (CE 10-9-1991 n° 88110).

Exceptions

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, autoriser, en dehors des parties urbanisées de la commune, des constructions ou installations si le projet est justifié par l'intérêt de la collectivité territoriale et, en particulier, par le souci d'éviter une diminution de la population communale (C. urb. art. L 111-4, 4°). Il ne s'agit pas ici, à proprement parler, d'une « exception » reposant sur des critères objectifs, mais plutôt d'une « dérogation » accordée en fonction d'une appréciation de l'intérêt communal.

Le juge doit vérifier, au vu de l'ensemble des données démographiques produites par les parties, que l'existence d'une perspective de diminution de la population communale est établie (CE 17-12-2007 n° 295425, Min. transports : BPIM 1/08 inf. 4). Toutefois, l'intérêt communal ne s'apprécie pas uniquement au regard de préoccupations démographiques (CAA Bordeaux 4-6-2007 n° 05BX00707 : BPIM 6/07 inf. 385).

La délibération du conseil municipal doit être soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été émis dans le mois de la saisine de la commission (C. urb. art. L 111-5).

***Exception
de
l'exception***

Exception de l'exception

Échappent à la règle de constructibilité limitée différentes catégories de projets identifiés en fonction de certaines caractéristiques. Les travaux portant sur des constructions existantes : adaptation, changement de destination, réfection et extension (C. urb. art. L 111-4, 1°).

PAR CONTRE, ne relèvent pas de cette série d'exceptions : la reconstruction totale de bâtiments partiellement en ruine et désaffectés (CE 13-5-1992 n° 107914), la transformation d'un abri de jardin en maison d'habitation (CE 10-6-1992 n° 109891, Min. équipement), une extension qui constitue, en réalité, une construction nouvelle (CE 8-6-1994 n° 136081 : BJDU 5/94 p. 46). Pour déterminer si des travaux ont pour objet une extension, il convient de prendre en compte l'implantation du projet par rapport aux constructions existantes et son « ampleur limitée en proportion de ces constructions » (CE 29-5-2019 n° 419921, Min. cohésion du territoire : BPIM 4/19 inf. 232).

Réglement National d'urbanisme

**Champ
d'application**

Contenu

**Coté
pratique**



Contenu du RNU

Les dispositions du RNU analysées ci-après se répartissent en plusieurs ensembles qui se distinguent par leur objet. Ces dispositions concernent respectivement :

- la localisation et l'implantation des constructions et aménagements (C. urb. art. L 111-6 à L 111-10, art. R 111-2 à R 111-4 et art. R 111-14 à R 111-19) ;
- la desserte des constructions et aménagements (C. urb. art. L 111-11 à L 111-13 et art. R 111-5 à R 111-13) ;
- la densité des constructions (C. urb. art. L 111-14, R 111-21 et R 111-22) ;
- les performances environnementales et énergétiques (C. urb. art. L 111-16 à L 111-18-1, art. R 111-23 et R 111-24) ;
- la réalisation d'aires de stationnement (C. urb. art. R 111-25) ;
- la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique (C. urb. art. L 111-22, L 111-23 et art. R 111-26 à R 111-30).

S'agissant des dispositions du RNU relevant de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, une distinction doit être faite entre les règles qui sont « impératives » (« le projet doit être refusé... ») et celles qui sont seulement « permissives » (« le projet peut être refusé... ») pour lesquelles l'administration dispose d'un certain pouvoir d'appréciation. Cette distinction conditionne l'étendue du contrôle du juge administratif selon que le permis est accordé ou refusé (voir n° 16650).

Précisions

1

Précisions

2

Précisions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (C. urb. art. R 111-2).

Les constructions peuvent être interdites en raison de leur implantation dans une zone à risques. Les risques concernés sont ceux auxquels peuvent être exposés les occupants de la construction projetée aussi bien que les tiers.

Le permis peut ainsi être refusé en cas de risque industriel majeur ou d'implantation dans des espaces boisés particulièrement sensibles aux incendies. Il en va de même pour un projet exposé à un risque d'inondation (CAA Bordeaux 9-7-2015 n° 15BX00442, préfet de la Charente-Maritime) ou susceptible d'accentuer ce risque pour les constructions situées en aval (CAA Lyon 24-3-1998 n° 95LY00217 : BPIM 3/98 inf. 161). Un risque d'inondation peut justifier un refus de permis même si le plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation » classe le terrain en zone constructible ou ne contient pas de prescriptions particulières (CE 15-2-2016 n° 389103 : BPIM 2/16 inf. 83).

Précisions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit (C. urb. art. R 111-3). Cette disposition ne s'applique pas dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu (C. urb. art. R 111-1, al. 2). Le PLU doit, par conséquent, comporter toutes les dispositions relatives au bruit et aux autres nuisances justifiant, éventuellement, l'interdiction de bâtir.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la création ou le maintien d'espaces verts correspondant à l'importance du projet et, en cas de réalisation de bâtiments d'habitation, la création d'aires de jeux et de loisirs pour les enfants (C. urb. art. R 111-7). Cette disposition ne s'applique pas dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu (C. urb. art. R 111-1, al. 2).

Réglement National d'urbanisme

**Champ
d'application**

Contenu

**Coté
pratique**

Coté pratique

Comprendre le RNU n'est pas une mince affaire, surtout lorsqu'il faut effectuer une double lecture avec le POS ou le PLU. Il peut s'avérer nécessaire d'étudier différentes sources afin de les comparer, même si dans l'absolu, le PLU demeure le plus fiable, suivi du POS et enfin du RNU. Le souci principal de ce dernier est son manque de clarté, difficile, à la première lecture, de comprendre si son terrain se trouve en zone à urbaniser, non constructible ou urbaine.

Retenez que le RNU n'est pas le document de référence principal, il sert essentiellement à encadrer l'urbanisation globale du pays, mais en aucun cas ne peut remplacer les informations délivrées par le PLU ou tout simplement la mairie. N'hésitez pas à demander des précisions à cette dernière si vous avez des doutes sur quoi que ce soit. Si le RNU demeure important, c'est surtout au niveau de la préservation de zones naturelles sensibles ou de zones dangereuses, qui seront, elles, reprises par les documents comme le POS, le PLU ou la carte communale.



Réglement National d'urbanisme

**Champ
d'application**

Contenu

**Coté
pratique**



Définition

**Descriptif
du lot**

**Constructibilité
du lot**

**Avant
contrat**

SALE

Lotissement

**Autorisation
de
lotissement**

Définition



Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (C. urb. art. L 442-1). En dehors d'exceptions précisément délimitées (C. urb. art. R 442-1), la procédure de lotissement est applicable dès le premier détachement.

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte et les espaces communs à ces lots.

Publicité



Autorisation de lotissement

Les lotissements relèvent soit d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable. Ils ne sont jamais dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme. L'autorisation de lotir prend donc la forme d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration.

**LOTISSEMENT
SOU MIS À
PERMIS
D'AMÉNAGER**

**LOTISSEMENT
SOU MIS À
DÉCLARATION
PRÉALABLE**

Soumis à permis d'aménager

Seuls les lotissements comprenant la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, ou ceux situés dans un site classé ou en instance de classement, dans un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique sont soumis à permis d'aménager (C. urb. art. L 442-2 et R 421-19).

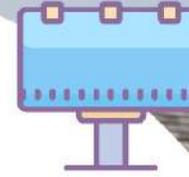
Le lotissement est soumis à permis d'aménager dès lors qu'il y a création ou aménagement (élargissement, renforcement) de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur. Il y a donc lotissement soumis à permis d'aménager lorsqu'il y a travaux sur les équipements propres du lotissement, distincts des branchements qui seront des équipements propres à l'opération de construction sur chacun des lots.

Soumis à déclaration préalable

Les lotissements qui ne sont pas soumis à permis d'aménager doivent être précédés d'une déclaration préalable (C. urb. art. R 421-23).

Le lotissement déclaré est donc un lotissement situé hors site classé ou en instance de classement ou site patrimonial remarquable ou abord d'un monument historique et un lotissement sans travaux relatifs à des voies, espaces ou équipements communs. Les seuls travaux nécessaires à la construction sur les lots seront des équipements propres à l'opération de construction sur les lots, c'est-à-dire les branchements, à la charge des constructeurs et non à celle du lotisseur.

Publicité



Toute publicité relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis d'aménager a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition (C. urb. art. L 442-5).

Toute publicité postérieure à l'intervention du permis ou de la non-opposition à la déclaration doit préciser la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie. Cette publicité ne doit comporter aucune indication non conforme à la décision et à ses prescriptions ou susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions des ventes ou des locations imposées par le lotisseur (C. urb. art. L 442-6).

La publicité ici réglementée s'entend de toute forme de publicité : panneaux d'affichage, campagnes de sondage, etc. Cette règle s'applique aux lotissements communaux.



Définition

**Descriptif
du lot**

**Constructibilité
du lot**

SALE

**Avant
contrat**

Lotissement

Avant-contrat

Lorsque le vendeur (le lotisseur) et l'acheteur sont parvenus à un accord sur la vente d'un terrain situé en lotissement, le lotisseur peut signer une promesse unilatérale de vente. Ce document permet de déterminer les conditions précises dans lesquelles la vente du terrain s'effectuera.

La promesse unilatérale de vente est une convention. Elle contient un engagement du promettant (le lotisseur) de vendre un lot à des conditions prédéterminées . Elle ouvre une option d'achat au profit d'une personne désignée (le bénéficiaire).

**SOU MIS À
PERMIS
D'AMÉNAGER**

**SOU MIS À
DÉCLARATION
PRÉALABLE**



SOU MIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

En cas de lotissement soumis à déclaration préalable, le lotisseur peut consentir une promesse de vente avant l'expiration du délai de réponse à la déclaration. L'interdiction de conclure une promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement avant la délivrance du permis d'aménager (C. urb. art. L 442-4) ne concerne en effet, par hypothèse, que le permis d'aménager.

De même, les dispositions applicables aux lotissements soumis à permis d'aménager et qui imposent un type d'avant-contrat déterminé et accordent une faculté de rétractation à l'acquéreur ont été ici écartées (C. urb. art. L 442-8 et L 442-4). La vente du lot est ainsi soumise au droit commun de la vente de terrain.

***Condition
suspensive***

Condition suspensive spéciale

Face à cette liberté rédactionnelle apparente, on prendra toutefois soin d'insérer dans l'avant-contrat une condition suspensive de non-opposition à la déclaration préalable.

Dans le cas d'une promesse unilatérale de vente, la levée d'option ne pourra intervenir qu'après l'obtention de cette décision de non-opposition.



SOU MIS À PERMIS D'AMÉNAGER

Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager (C. urb. art. L 442-4). À compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse de vente unilatérale spécifique indiquant la consistance du lot, sa délimitation, son prix et son délai de livraison (C. urb. art. L 442-8).

En échange de l'immobilisation du lot, le lotisseur peut obtenir de l'acquéreur potentiel une indemnité d'immobilisation ne pouvant pas excéder 5 % du prix de vente (C. urb. art. R 442-12). Cette somme est versée sur un compte bloqué. Elle est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion de la vente.

La promesse de vente ne devient définitive qu'après un délai de rétractation de 10 jours pendant lequel l'acquéreur a la possibilité de se rétracter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre moyen offrant des garanties équivalentes.

Rétractation

En cas de rétractation, les fonds sont restitués dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Même s'il ne se rétracte pas, l'acquéreur conserve la liberté de ne pas acquérir en abandonnant l'indemnité d'immobilisation.



Définition

**Descriptif
du lot**

**Constructibilité
du lot**

**Avant
contrat**

SALE

Lotissement

Descriptif du lot



La promesse de vente doit indiquer les informations suivantes :

- Descriptif détaillé du terrain et sa surface exacte
- Existence du bornage du terrain
- Hypothèques et servitudes qui pèsent sur le terrain

Dès lors que le terrain est situé dans un lotissement et que l'acquéreur envisage d'y construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, le bornage est obligatoire et la mention du descriptif du terrain résultant de celui-ci doit être inscrite dans la promesse de vente et dans la vente (C. urb. art. L 115-4, al. 2)

Documents annexés à la promesse de vente :

- Règlement de lotissement et/ou du cahier des charges du lotissement
- État des servitudes "risques" et d'information sur les sols
- Étude de sol dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- État des nuisances sonores aériennes dans les zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.



Définition

**Descriptif
du lot**

**Constructibilité
du lot**

SALE

**Avant
contrat**

Lotissement

CONSTRUCTIBILITÉ DU LOT

Le permis de construire peut être accordé sur les lots (C. urb. art. R 442-18) :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté et déclaré par l'aménageur ;
 - soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. L'acquéreur doit alors joindre à la demande de permis de construire un certificat du lotisseur attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements ;
 - soit, dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette dernière possibilité n'est toutefois ouverte que si la construction projetée n'est pas une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du CCH (en pratique, cela concerne donc essentiellement les lotissements commerciaux ou artisanaux).
- Cet encadrement spécifique de la délivrance du permis de construire sur un lot de lotissement ne concerne que les lotissements soumis à permis d'aménager (C. urb. art. R 442-18, al. 1).

ASL



CONFORMITÉ AUX RÈGLES DU LOTISSEMENT

De manière plus générale, le permis de construire ne peut être délivré que dans le respect de la réglementation des lotissements et des documents approuvés du lotissement : permis d'aménager, déclaration préalable, règlement de lotissement, plan de division parcellaire (CE 8-11-1995 n° 89646 : Dr. adm. 1995 n° 792). En revanche, le cahier des charges, document purement privé, ne s'impose pas au permis de construire. Dans les lotissements antérieurs au 1er janvier 1978, règlement de lotissement et cahier des charges, souvent confondus et approuvés ensemble, s'imposent, sauf caducité, à l'autorité qui délivre le permis de construire (Rép. Fenech : AN 14-7-2003 n° 16534).



Définition

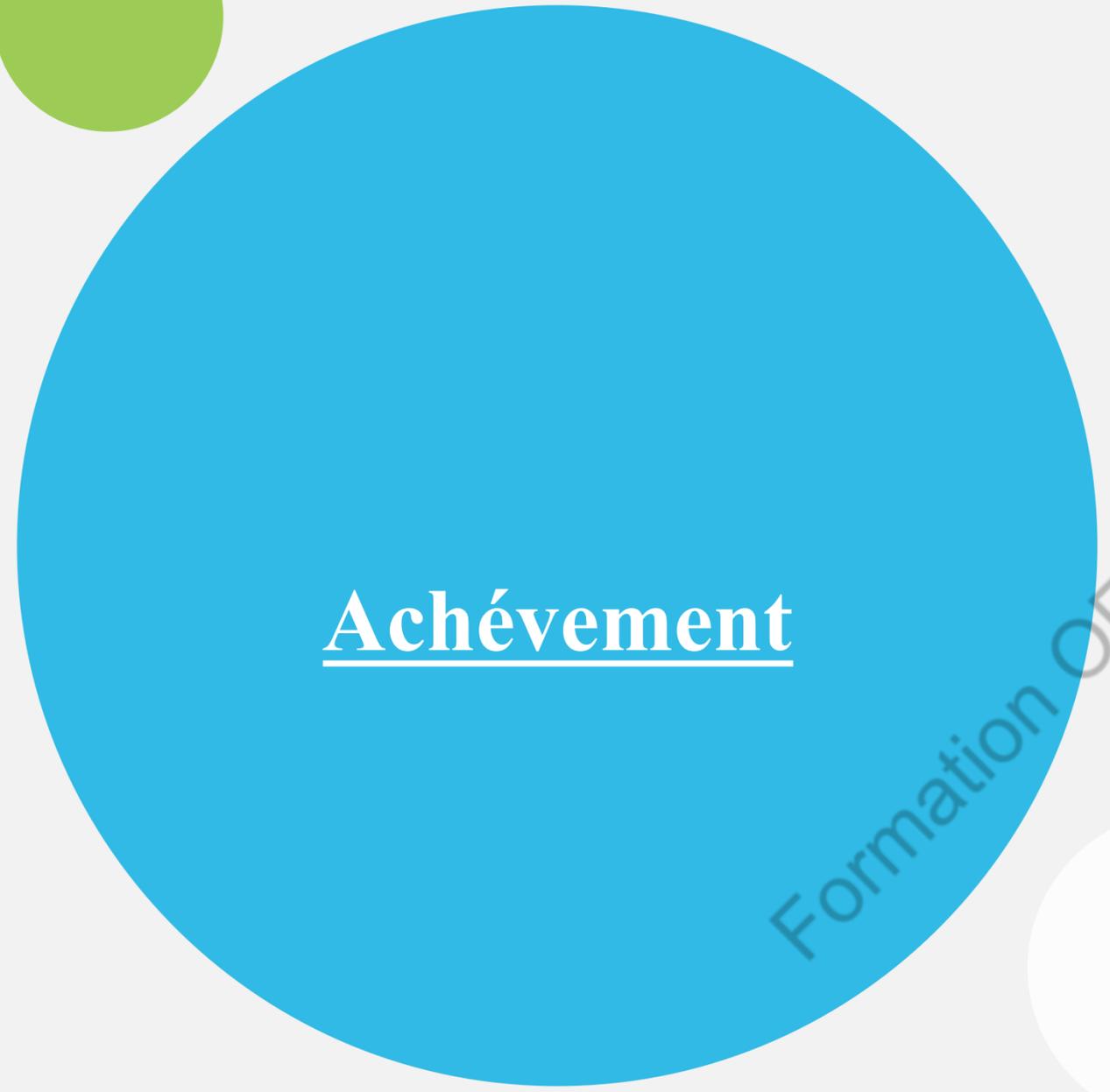
**Descriptif
du lot**

**Constructibilité
du lot**

SALE

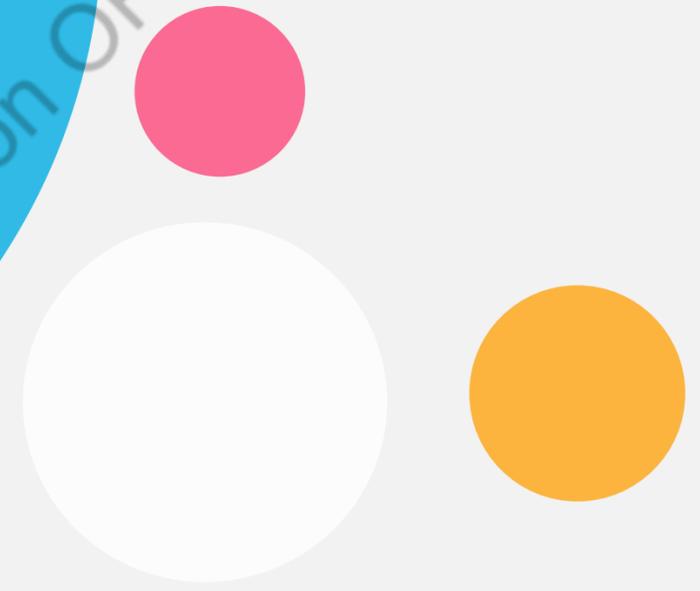
**Avant
contrat**

Lotissement



Achévement

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



#LoiElan



La vente dans le neuf

La distinction entre la livraison d'un logement acheté en VEFA et sa réception revêt une importance capitale.

Information

L'achèvement est normalement une notion absolue et, par définition, parfaite. L'achèvement est l'exécution complète du travail. Or, dans le marché de travaux, l'achèvement est une notion rendue floue par la pratique et la législation. En effet, pour libérer plus facilement les entrepreneurs, décharger rapidement les prêteurs de deniers et alléger les coûts financiers, favoriser la prise de possession des lieux au plus vite tant par le maître de l'ouvrage que par les accédants, la notion d'achèvement a été éclatée.

La vente dans le neuf

Réception des travaux

La réception des travaux est une création de la pratique qui, écartant les principes qui gouvernent le paiement dans les obligations de faire, a imaginé un moyen de marquer la fin du contrat d'entreprise.

Consacrée par la loi du 4 janvier 1978, elle est définie comme étant « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. » (C. civ. art. 1792-6).

L'une des caractéristiques de la réception tient au fait que cet acte matérialise la volonté du maître d'ouvrage - c'est-à-dire, dans le cas d'une VEFA, du promoteur immobilier - d'accepter - avec ou sans réserves - des travaux qui auront été réalisés. C'est donc entre celui qui commande les travaux, d'une part et celui qui les effectue, d'autre part, qu'intervient la réception.

La vente dans le neuf



Précisions

Si la réception et la livraison ne sauraient être prises l'une pour l'autre, il en va de même de la réception qui traduit l'intention du maître d'ouvrage d'accepter les travaux et du certificat de conformité que délivre l'administration après avoir constaté que l'exécution des travaux était conforme aux lois et aux règlements en vigueur.

La jurisprudence judiciaire pose en effet que la réception n'exige pas que l'immeuble soit achevé. L'achèvement complet de l'ouvrage s'apprécie donc à un moment qui est postérieur à la réception.



Lorsque l'ouvrage construit est destiné à la vente en l'état futur d'achèvement, il n'y a pas de réception dans les rapports entre le vendeur et les accédants (Cass. 3e civ. 18-6-2003 n° 01-12.886 : RJDA 10/03 n° 938).

La vente dans le neuf



La réception est d'abord et surtout un constat de l'état d'avancement des travaux. La réception « ne vise qu'à constater un fait, l'achèvement d'un immeuble conforme et la date de cet achèvement » (Ph. Malinvaud : Droit de la Promotion immobilière, Précis Dalloz, 9^e éd. n° 77). La jurisprudence judiciaire n'exigeant plus l'achèvement complet de l'immeuble pour que la réception soit prononcée, celle-ci se résume à un constat de l'état d'achèvement relatif que les tribunaux retiennent comme point de départ des garanties. La réception est alors, comme le dit l'article 1792-6 du Code civil, un acte (le constat ou procès-verbal en tenant lieu) par lequel le maître de l'ouvrage constate que l'immeuble a atteint l'état d'achèvement requis pour servir de point de départ aux garanties : il doit accepter de le constater, sinon la constatation sera faite par le juge (réception judiciaire).

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Tant que la réception n'est pas prononcée, l'entrepreneur exécute ses obligations sans que le maître de l'ouvrage ne puisse exiger de lui que l'ouvrage soit opérationnel et il ne peut pas lui reprocher des dysfonctionnements (Cass. 3e civ. 5-3-2020 n° 19-12.182 F-D).

La vente dans le neuf

La livraison de l'ouvrage

La livraison est l'acte par lequel l'entrepreneur met l'ouvrage qu'il a construit à la disposition du donneur d'ordre : le maître de l'ouvrage dans le marché principal, l'entrepreneur principal dans le cas de sous-traitance.

En droit commun des obligations de faire, la livraison vaut paiement de sa dette par le débiteur.

Dans les obligations de faire, en effet, la livraison porte en principe sur un ouvrage « complètement achevé » et elle a un effet libératoire.

Normalement, il y a réception toutes les fois qu'il y a livraison. L'un livre, l'autre reçoit. La réception et la livraison sont les deux aspects de la même opération juridique.

La vente dans le neuf

Livraison d'un ouvrage achevé

La livraison concerne un ouvrage achevé, c'est-à-dire conforme, puisqu'il s'agit d'exécuter ce à quoi on s'est obligé.

Livraison d'un ouvrage inachevé

Il n'y a pas livraison lorsque l'ouvrage est inachevé : l'entrepreneur n'a pas exécuté son engagement et il n'y a pas de paiement, même si la chose est mise à la disposition du maître de l'ouvrage dans le délai convenu.

La jurisprudence n'exige pas l'achèvement pour valider la réception des travaux, qui est une notion clé dans le marché de travaux.

Il est cependant possible que le maître de l'ouvrage, à qui l'entrepreneur « remet » l'ouvrage inachevé, accepte de libérer le débiteur soit de l'exécution du solde des travaux, soit de l'obligation de conserver la chose.



LA PETITE QUESTION

La livraison de l'ouvrage se confond-elle avec la livraison du lot ?



QUESTIONS

RÉPONSES

?

Alors que la réception des travaux mettait en scène le maître d'ouvrage (c'est-à-dire le promoteur) et l'entreprise chargée des travaux, la livraison, quant à elle, implique d'un côté, le maître d'ouvrage, et de l'autre, le nouveau propriétaire du logement.

La livraison ne décharge l'entrepreneur que dans la mesure de ce qui est matériellement vérifiable. Sauf critique du client (les « réserves »), la livraison est présumée conforme et relative à un ouvrage exempt de vice.

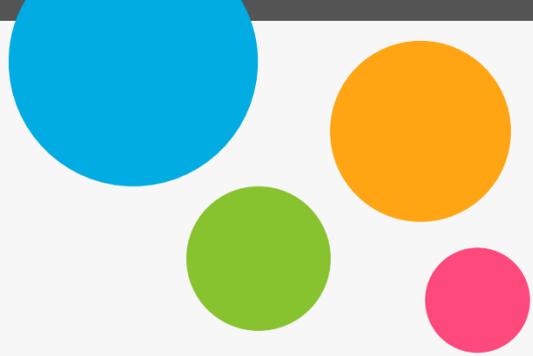


QUESTIONS

RÉPONSES

?

Dans la vente, c'est la livraison qui libère le vendeur ; celle-ci doit être en conformité totale avec le projet. Le défaut de conformité substantiel peut justifier la résolution de la vente (Cass. 3e civ. 26-6-1996 n° 1170 : RDI 1996 p. 585). Le défaut non substantiel, s'il n'est pas réparé en nature, entraîne une réduction du prix. Des réserves peuvent être faites par l'acquéreur lors de la livraison, qui peut alors être le point de départ du délai de forclusion d'un an applicable à la garantie des défauts apparents dans la Vefa (Cass. 3e civ. 11-7-2019 n° 18-17.856 FS-PBI : BPIM 5/19 inf. n° 334).



La vente dans le neuf

L'achèvement de l'ouvrage

L'achèvement est une notion physique. L'immeuble est achevé lorsqu'il est terminé.

Depuis le 27 juin 2019, 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, « à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution » (CCH art. R 261-1 modifié par décret 2019-641 du 25-6-2019).

La vente dans le neuf

L'achèvement de l'ouvrage

Dans l'opération de construction, en particulier lorsque l'immeuble est construit en vue de la vente, la loi ou la jurisprudence assignent à un certain état d'avancement des travaux des conséquences juridiques. Cet état d'avancement n'est pas le même pour toutes les conséquences en question. Le législateur utilise le terme « achèvement » pour désigner ces différentes étapes dans l'avancement des travaux.

Dans le secteur du logement, diverses protections sont instituées en faveur de l'accédant. Elles tiennent soit au processus de paiement (échelonnement des règlements), soit à la fourniture d'une garantie financière donnée par un organisme financier.

La vente dans le neuf



Précisions

Dans le VEFA, les paiements sont échelonnés (CCH art. R 261-14).

Ils ont lieu à certaines dates qui correspondent à un état d'avancement des travaux, que la loi précise (CCH art. R 261-14 et R 261-11). À « l'achèvement de l'immeuble » le prix est payé à concurrence de 95 % (CCH art. R 261-14).



L'achèvement est ici relatif : il suffit que soient exécutés les ouvrages et que soient installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Les défauts de conformité qui n'ont pas un caractère substantiel, et les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou les éléments d'équipement impropres à sa destination, ne font pas obstacle à la constatation d'achèvement ni à ses effets (CCH art. R 261-1).

La vente dans le neuf



Jurisprudence

L'absence de réseau d'évacuation d'eau pluviale conforme au POS constitue un obstacle à la constatation de l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-24 du CCH (Cass. 3e civ. 24-9-2003 n° 02-14.046 : BPIM 6/03 inf. 348).

La vente dans le neuf



Jurisprudence

C'est l'état d'achèvement relatif qui permet d'apprécier le retard dans la livraison lorsque le contrat prévoit une indemnité de retard (Cass. 3e civ. 15-5-2002 n° 840 : BPIM 4/02 inf. 263 qui tient compte de la déclaration d'achèvement des travaux).

La vente dans le neuf



Précisions

La loi institue une garantie d'achèvement et une garantie de remboursement (CCH art. L 261-10-1). Ces garanties sont extrinsèques, car fournies par un établissement financier (voir n° 78030 s.).

La garantie financière d'achèvement prend fin à « l'achèvement de l'immeuble tel que défini par l'article R 261-1 » (CCH art. R 261-24) : 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 (CCH art. R 261-1).



L'achèvement est constaté soit par une personne qualifiée qui, en pratique, est désignée par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance (CCH art. R 261-2), soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'oeuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant.

La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires. Le vendeur remet l'un d'eux à l'organisme ayant accordé la garantie financière et un autre au notaire chargé de la vente (CCH art. R 261-24).



LA PETITE QUESTION

L'achèvement a-t-il une incidence fiscale ?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



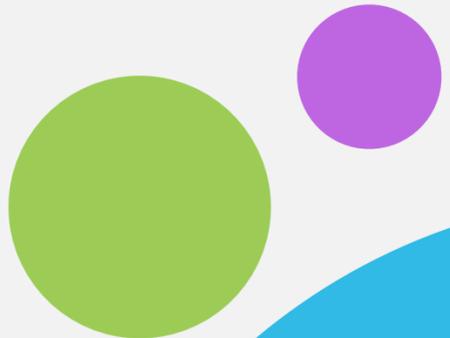
QUESTIONS

RÉPONSES

?

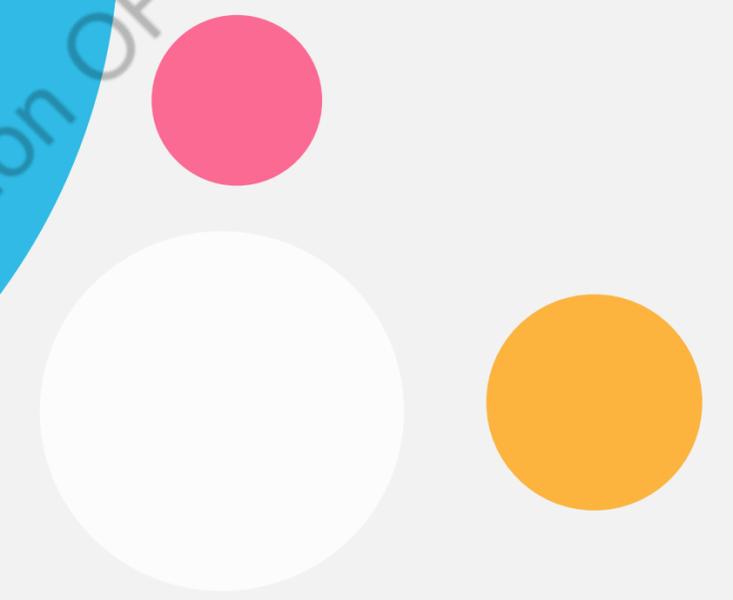
L'achèvement détermine le point de départ du délai de cinq ans au-delà duquel l'immeuble ne constitue plus un immeuble neuf au sens de la TVA (CGI art. 257, I-2-2°). Notons que la cession par un assujetti d'un immeuble neuf est taxable de plein droit à la TVA (CGI art. 257, I-2-2°), tandis que celle d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est exonérée de TVA (CGI art. 261, 5-2°), mais peut y être soumise sur option du cédant (CGI art. 260, 5° bis).

La date d'achèvement est la date à laquelle le dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT) est exigé. Si les textes n'exigent pas que la date d'achèvement soit mentionnée dans les actes constatant les mutations d'immeubles, il est fortement conseillé de la faire apparaître compte tenu de ses implications fiscales.



Les garanties
(avant construction)

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



#LoiElan



La vente dans le neuf

Les obligations du vendeur d'immeuble sur plans sont assez lourdes ; ici, il ne s'agit pas seulement de transférer la propriété d'un immeuble, mais de le construire de A jusqu'à Z. Par conséquent, les obligations du vendeur sont souvent proches de celles d'un entrepreneur.

Information

L'exécution de la vente d'immeuble à construire se fait à travers l'exécution par le vendeur et l'acheteur de leurs obligations respectives. Ces obligations sont issues des obligations classiques des parties dans la vente de droit commun, mais elles comportent certaines particularités liées à l'objet du contrat et à son enjeu, ainsi qu'au mécanisme spécifique de la vente de chose future. En outre, lorsque la vente appartient au secteur protégé, les obligations des parties sont soumises à des règles spéciales destinées à assurer la protection de l'accédant.

La loi institue une garantie d'achèvement et une garantie de remboursement (CCH art. L 261-10-1). Ces garanties sont extrinsèques, car fournies par un établissement financier.

La vente dans le neuf

Garanties (avant construction)

Le vendeur doit garantir l'achèvement de l'immeuble à construire, ou le remboursement des versements effectués par l'acheteur en cas de résolution du contrat pour défaut d'achèvement, lorsque la vente a lieu en l'état futur d'achèvement (CCH art. L 261-10-1). Les articles R 261-17 s. du CCH organisent et détaillent le régime de ces garanties financières d'achèvement et de remboursement qui sont obligatoires à peine de nullité.

C'est aujourd'hui le seul type de garantie qu'un promoteur peut proposer, la garantie « intrinsèque » d'achèvement résultant des conditions propres à l'opération de construction ayant été supprimée pour les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015 (Ord. 2013-890 du 3-10-2013 prise en application de la loi 2013-569 du 1-7-2013 ; Décret 2016-359 du 25-3-2016).

La vente dans le neuf

Garantie d'achèvement de l'immeuble

Cette garantie, communément dénommée « garantie extrinsèque », prend la forme (CCH art. R 261-21) :

- soit d'une convention d'ouverture de crédit, par laquelle l'établissement financier s'oblige à avancer au vendeur, ou à payer pour son compte, les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur, ou du sous-acquéreur, le droit d'en exiger l'exécution ;
- soit d'une convention dite de cautionnement, la caution s'obligeant envers l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

L'acte de vente justifiera de la garantie, une attestation établie par le garant y étant annexée (CCH art. L 261-11, al. 1-d).

La vente dans le neuf



Précisions

Les organismes financiers admis à garantir, sous l'une ou l'autre de ces deux formes, l'achèvement des immeubles ou fractions d'immeubles vendus en l'état futur d'achèvement sont les banques, les établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, les entreprises d'assurance agréées à cet effet, et les sociétés de caution mutuelle (CCH art. R 261-17).

Un mécanisme de garantie des cautions existe pour pallier la défaillance éventuelle de l'établissement financier cautionnant l'achèvement de l'immeuble. Le garant intervenu pour assurer l'achèvement de la construction peut se retourner contre le vendeur défaillant pour lui réclamer le remboursement des sommes versées au titre de la garantie (C. mon. fin. art. L 313-22-1 et C. ass. art. L 443-1).



La garantie extrinsèque d'achèvement sous forme de caution est une garantie autonome. L'obligation du garant, indépendante de celle du vendeur, ne disparaît pas du fait du redressement ou de la liquidation du vendeur (Cass. 3e civ. 12-3-1997 n° 95-13.213 : RJDA 6/97 n° 825).

La vente dans le neuf



Garantie d'achèvement

La garantie financière d'achèvement peut être mise en oeuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (CCH art. L 261-10-1, al. 2 créé par loi Élan 2018-1021 du 23-11-2018 art. 75). A priori, dans une telle situation, le vendeur fait ou va faire l'objet d'une procédure collective.

En refusant de mettre en oeuvre la garantie d'achèvement dès qu'il a connaissance de la défaillance financière du vendeur, le garant commet une faute qui engage sa responsabilité quasi délictuelle (Cass. 3e civ. 26-11-2014 n° 13-25.534 FS-PBI : BPIM 1/15 inf. 41 ; Cass. 3e civ. 29-10-2015 n° 14-19.208 FS-D).

La vente dans le neuf



Garantie d'achèvement

Le garant financier doit, le cas échéant, verser les sommes nécessaires à la réalisation des travaux jusqu'à ce que l'achèvement puisse être constaté (Rép. Barel : AN 13-12-1975 p. 9776 n° 23587). Il garantit le financement de l'achèvement et non l'achèvement lui-même (Cass. 3e civ. 21-2-1979 : RDI 1979 p. 478).

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du vendeur, la garantie subsiste et l'acquéreur est dispensé de la déclaration préalable de sa créance (Cass. 3e civ. 12-3-1997 n° 95-13.213 : RJDA 6/97 n° 825).



Le garant financier de l'achèvement peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. Celui-ci, disposant des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (CCH art. L 261-10-1, al. 3 créé par loi Élan 2018-1021 du 23-11-2018 art. 75). Réputé constructeur, il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L 241-2 du Code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en oeuvre, le garant financier de l'achèvement est seul fondé à exiger de l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, même si le vendeur fait l'objet d'une procédure collective (CCH art. L 261-10-1, al. 4 créé par loi Élan 2018-1021 du 23-11-2018 art. 75).

La vente dans le neuf



Le banquier, tenu par son engagement à faire en sorte que l'immeuble soit achevé, est souvent amené à prendre diverses initiatives, pour parer à la défaillance du vendeur. Il n'en devient pas pour autant maître d'ouvrage (TGI Nice 18-9-1974, inédit). Il n'appartient pas à la banque de s'immiscer dans les opérations de construction pour vérifier le bon déroulement du chantier (Cass. 3e civ. 17-3-1999 n° 97-12.706 : Bull. civ. III n° 71).

Le banquier garant répond du financement nécessaire à l'achèvement, et non des vices ou malfaçons constatés lors de cet achèvement (Cass. 3e civ. 7-7-1981, Synd. copr. Résidence de France). De même, il ne répond pas du retard dans l'exécution par rapport aux prévisions d'origine (Cass. 3e civ. 21-2-1979 : Bull. civ. III n° 48).

La garantie ne couvre pas les travaux de parachèvement de l'immeuble.

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Le banquier, tenu par son engagement à faire en sorte que l'immeuble soit achevé, est souvent amené à prendre diverses initiatives, pour parer à la défaillance du vendeur. Il n'en devient pas pour autant maître d'ouvrage (TGI Nice 18-9-1974, inédit). Il n'appartient pas à la banque de s'immiscer dans les opérations de construction pour vérifier le bon déroulement du chantier (Cass. 3e civ. 17-3-1999 n° 97-12.706 : Bull. civ. III n° 71).



LA PETITE QUESTION

L'acquéreur peut-il demander la résolution de la vente ?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



QUESTIONS

RÉPONSES

?

Le bénéfice d'une garantie financière d'achèvement ne prive pas l'acquéreur de demander la résolution de la vente si le vendeur ne satisfait pas à ses obligations (CA Paris 16-6-1998 : Constr.-urb. 1998 n° 405).

Toutefois, en demandant la résolution de la vente, l'acquéreur court le risque que le vendeur ne puisse pas restituer toutes les sommes perçues depuis la conclusion de la vente. En effet, le garant du financement de l'achèvement ne peut pas être actionné en remboursement de la partie de prix perçue dans le cas où la vente vient à être résolue pour défaut d'achèvement. La garantie de financement de l'achèvement est exclusive de la garantie de remboursement (Cass. 3e civ. 17-3-1999 n° 97-12.706 : Bull. civ. III n° 71).

La vente dans le neuf



Garantie d'achèvement

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R 261-1 du CCH (n° 78450) ; cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite (CCH art. R 261-24) :

- soit par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble ;
- soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'oeuvre, la constatation est faite par un organisme indépendant.



Depuis le 1er juillet 2016, la personne ou l'organisme qui constate l'achèvement doit remettre au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement (Arrêté LHAL1609243A du 17-5-2016). Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant et un autre au notaire chargé de la vente (CCH art. R 261-24 dans sa rédaction issue du décret 2016-359 du 25-3-2016).

La vente dans le neuf

Garantie de remboursement

Il s'agit du remboursement des versements effectués par l'acquéreur en cas de résolution amiable ou judiciaire de la vente pour défaut d'achèvement. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement (CCH art. R 261-22). L'organisme financier garant de ce remboursement s'y oblige solidairement avec le vendeur.

L'acte de vente doit comporter la justification de la garantie, une attestation établie par le garant y étant annexée (CCH art. L 261-11, al. 1-d).

Les organismes habilités à donner la garantie de remboursement sont ceux énumérés n° 78030 pour la garantie d'achèvement.

La vente dans le neuf



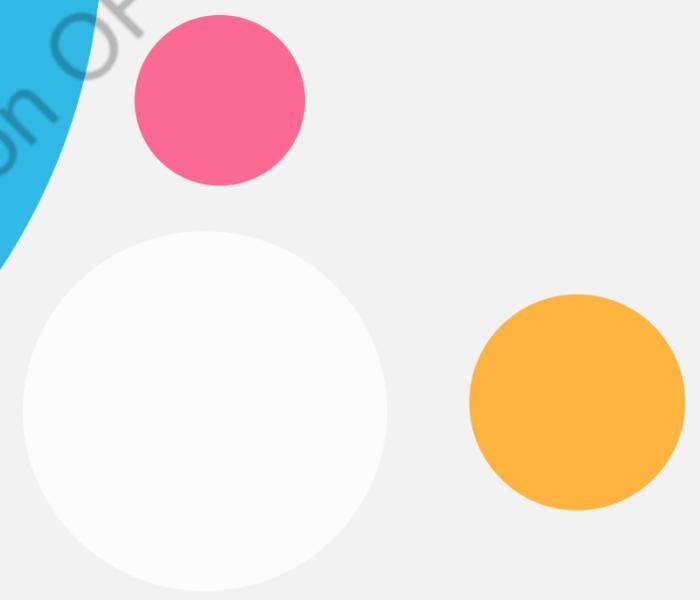
Précisions

Le remboursement concerne exclusivement les versements effectués par l'acquéreur à titre de prix. Il ne concerne ni les autres sommes engagées par l'acquéreur (frais d'acte, intérêts bancaires, etc.) ou dues à ce dernier par le vendeur défaillant (pénalités), ni la réparation des préjudices causés par la résolution de la vente (Cass. 3e civ. 17-3-1999 n° 97-12.706 : Bull. civ. III n° 71).



Le contrat préliminaire

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



#LoiElan



La sécurisation de la transaction immobilière

Les étapes de la vente immobilière dans le neuf par un professionnel :

L'acte notarié

Le contrat de réservation

Le mandat de vente

La vente dans le neuf

Information

Ce contrat particulier peut être utilisé pour réserver un logement dans un immeuble en cours de réalisation ou dont la construction va être incessamment entreprise ou bien encore dont la construction est simplement projetée.

Dans ce dernier cas, le contrat préliminaire a pour objet tout d'abord de tester le marché, mais surtout de pouvoir justifier auprès des organismes bancaires, en vue de la délivrance de la garantie d'achèvement, d'un nombre suffisant de « réservations ».

En pratique, ce contrat est également appelé « contrat de réservation ».

La sécurisation de la transaction immobilière

Acte authentique

Acte sous seing privé

Commencement de
preuve par écrit

La vente dans le neuf

En matière de vente d'immeubles à construire, il convient de distinguer selon que l'on se situe dans le secteur protégé (habitation et mixte habitation/professionnel) ou dans le secteur libre (commerce, industrie, artisanat, mixte habitation/commerce).

Contrat préliminaire

Dans le secteur protégé, il n'est possible d'avoir recours qu'à un seul type d'avant-contrat, le « contrat préliminaire » prévu à l'article L 261-15 du CCH. Peu importe la dénomination dont sera revêtu ce contrat, il ne peut avoir que cette nature et il doit adopter l'organisation imposée par les textes légaux et réglementaires, laquelle est étudiée avec la vente d'immeuble à construire. Il est à noter que, depuis la loi Élan, le contrat préliminaire peut prévoir que l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même.

Les articles L 261-15 et R 261-25 s. du CCH sont d'ordre public. Leur violation est sanctionnée par la nullité du contrat.

La vente dans le neuf



Jurisprudences (anciennes) !

Dès lors que le contrat préliminaire a le même contenu qu'une promesse unilatérale de vente, la réalisation forcée de la vente peut être exigée par le réservataire puisqu'il n'y a plus de marges d'indétermination. La jurisprudence l'a d'ailleurs admis à plusieurs reprises (Civ. 3^e, 10 oct. 1978, *JCP* 1979. II. – Aix-en-Provence, 19 déc. 1984, *RDI* 1986. 241).

Il convient toutefois de tenir compte ici d'un courant jurisprudentiel qui considère, en matière de promesse unilatérale de vente, que le promettant peut « révoquer » son engagement tant que le bénéficiaire n'a pas levé l'option, de telle sorte que la réalisation forcée de la vente devient impossible et que le bénéficiaire doit se contenter de dommages-intérêts.

La vente dans le neuf



Précisions

Le contrat préliminaire de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte définitif de vente (Cass. 3e civ. 27-4-2017 n° 16-15.519).

Toutefois, le prononcé de la nullité du contrat de réservation peut affecter la validité de la vente lorsque l'acquéreur n'a pas bénéficié du délai de réflexion au stade de la vente définitive (Cass. 3e civ. 12-4-2018 n° 17-13.118).

Une petite question ...

Pourquoi ne pas signer un compromis ou une promesse pour réserver un lot ?



?



?



?

Formation OFI-Formation - Adrien Cotty 2022



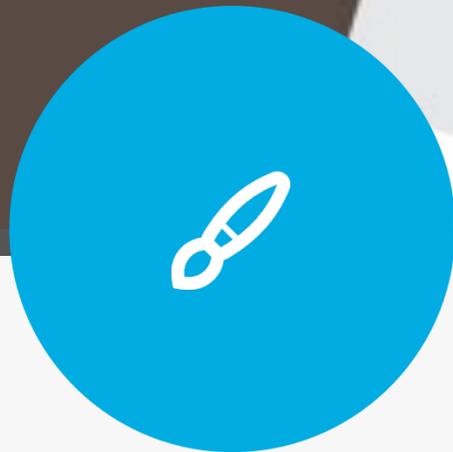
QUESTIONS

RÉPONSES

?

Le dernier alinéa de l'article L 261-15 du CCH dispose qu'« est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente ». La Cour de cassation a fini par affirmer que le contrat préliminaire n'est ni une promesse de vente, ni un pacte de préférence, ni aucun autre contrat connu, mais bien un contrat sui generis (Cass. 3e civ. 27-10-1975 : Bull. civ. III n° 309, RJF 3/76 n° 154).

Cette solution avait, en l'espèce jugée, pour effet immédiat de ne pas soumettre le contrat à l'enregistrement obligatoire dans les 10 jours, prévu par l'article 1589-2 du Code civil, pour les promesses unilatérales de vente.



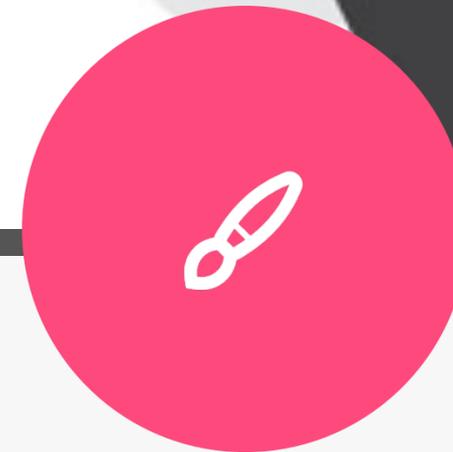
Compromis de vente

Le compromis est le premier acte qui scelle l'accord des parties sur une vente. On parle d'« avant-contrat », car il est préparatoire de la signature de l'acte définitif. Le vendeur déclare vouloir vendre son bien à l'acheteur, qui déclare de son côté vouloir l'acheter, aux conditions que l'acte précise.



Promesse unilatérale de vente

La promesse unilatérale de vente engage le propriétaire à vendre son bien à un prix convenu dans cet acte avec le futur acquéreur qui ne s'engage pas définitivement. Moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation, il dispose d'une d'option d'acheter ou de renoncer à son acquisition dans un certain délai convenu entre les parties et qui doit être précisé.



Promesse Unilatérale d'achat

La PUA est le pendant inverse de la promesse unilatérale de vente : elle n'engage que l'acheteur potentiel d'un bien immobilier. Ce dernier présente une offre formalisée à un vendeur, sous la forme d'un contrat détaillant tous les contours de la vente.

La vente dans le neuf

La justification des honoraires



Jurisprudence

Cet arrêt du 10 octobre 2018 est quelque peu novateur puisqu'il affirme au contraire que « *la signature de la promesse synallagmatique de vente constituait un accord définitif sur la chose et sur le prix* », et que les acheteurs « *ne pouvaient, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, faisant ainsi ressortir que l'opération avait été effectivement conclue, de sorte que ce refus ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation* ».

De manière isolée la Cour de cassation avait pu déjà affirmer par le passé dans un arrêt du 9 décembre 2010 n°09-71205 que « *l'acte écrit contenant l'engagement des parties, auquel l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 subordonne le droit à rémunération ou à commission de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas nécessairement un acte authentique* ».

Jurisprudence

Vu l'article 6-I, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu que l'acte écrit contenant l'engagement des parties, auquel l'article précité subordonne la rémunération de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas nécessairement un acte authentique ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant promesse synallagmatique de vente du 22 mars 2012 rédigée par la société Ti Ar Vro, agent immobilier (l'agent immobilier), M. Z... a vendu une maison d'habitation à M. et Mme X..., la vente devant être réitérée par acte authentique le 20 mai 2012 ; que, le 12 juin suivant, M. et Mme X... ont informé M. Z... qu'ils renonçaient à leur achat, demandant à être remboursés de la somme de 21 000 euros versée à titre d'acompte ;

que M. Z... les a assignés aux fins de voir prononcer la résolution de la promesse synallagmatique de vente, de les voir condamner à lui payer la somme de 21 000 euros, et juger qu'ils sont seuls redevables de la rémunération de l'agent immobilier, qui en a reconventionnellement sollicité le paiement et, subsidiairement, une indemnité et, subsidiairement, une ;

Attendu que, pour rejeter la demande de l'agent immobilier, l'arrêt énonce qu'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération n'ayant pas été effectivement conclue et qu'en conséquence, l'agent immobilier ne peut, sous le couvert de l'application d'une clause pénale, prétendre à une quelconque rémunération ou indemnité compensatrice ;

Attentio

Jurisprudence

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que la signature de la promesse synallagmatique de vente constituait un accord définitif sur la chose et sur le prix, et que M. et Mme X... ne pouvaient, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, faisant ainsi ressortir que l'opération avait été effectivement conclue, de sorte que ce refus ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE

Cass. 1re civ., 10 oct. 2018, no 16-21044

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022

Attention!



LA PETITE QUESTION

QUID de l'offre d'achat ?

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



Une offre de vente acceptée et immédiatement réalisable par acte authentique n'est plus le contrat préliminaire sui generis de l'article L 261-15 du CCH (CA Aix-en-Provence 19-12-1984 : Bull. Aix n° 137).

Formation OFI Formation Adrien Gotty 2022

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Une très abondante jurisprudence estime que le réservataire, n'étant pas titulaire d'une promesse de vente, ne peut pas obliger le réservant à réaliser la vente aux conditions stipulées, s'il s'y refuse (Cass. 3e civ. 30-11-2011 n° 10-25.451).

Tout au plus peut-il prétendre, en plus de la restitution du dépôt de garantie, à des dommages-intérêts si le refus est injustifié et lui occasionne un préjudice (Cass. 3e civ. 11-6-1987 : D. 1988 som. p. 107, 2e esp.).

La vente dans le neuf

Caractère facultatif

Le contrat préliminaire possède toutefois un caractère facultatif ; il n'est pas obligatoire de faire précéder la vente d'immeubles à construire d'un tel avant-contrat.

Les parties peuvent signer directement l'acte authentique d'acquisition.

Il résulte de ce caractère facultatif que la nullité du contrat préliminaire est sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente dès lors que celui-ci a été régulièrement établi (Cass. 3e civ. 27-4-2017 n° 16-15.519 ; Cass. 3e civ. 21-3-2019 n° 18-11.707).



LA PETITE QUESTION

QUID des contrats conclus avant l'achèvement de l'immeuble mais prévoyant que la vente ne sera signée qu'après achèvement?



La jurisprudence a étendu le champ d'application du contrat préliminaire à tout avant-contrat signé avant achèvement et impliquant un versement, à quelque titre que ce soit, avant achèvement d'un immeuble à usage d'habitation.

Dans ce cas, le contrat doit bien satisfaire à toutes les prescriptions législatives et réglementaires régissant ce type de contrat, à peine de nullité (Cass. 3e civ. 29-1-1980 : Bull. civ. III n° 23 ; Cass. 3e civ. 5-2-1985 : D. 1986 IR p. 45).



Vendeur



Acquéreur



● ~~DEVOIR DE CONSEIL~~

RESPECTER SES

● ENGAGEMENTS
CONTRACTUELS

● RECHERCHE UN ACQUÉREUR

● DEVOIR DE CONSEIL

● VÉRIFIER LES INFORMATIONS

● ~~TRANSMISSION DE L'OFFRE~~

Les obligations du mandataire

L'obligation du mandataire s'apprécie en fonction des pouvoirs qui lui sont conférés dans le cadre de son mandat. Le professionnel de l'immobilier doit exercer son activité dans les règles de l'art. Il assure ainsi à son client le parfait accomplissement des obligations du mandat.

La vente dans le neuf

Cass, 3^{ème} civ, 6 septembre 2018, n° 17-21096 :

*Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, non critiqués, que **la société chargée de la commercialisation du programme ne justifiait pas avoir présenté à M. et Mme X... la moindre information sur le dispositif de défiscalisation en cause, particulièrement sur l'impératif de location pendant la durée du dispositif et sur les conséquences pouvant résulter d'une vacance locative supérieure à douze mois, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, qu'elle avait manqué à son devoir d'information et de mise en garde ; »***

La vente dans le neuf



La charge de la preuve

L'article L 121-17 du Code de la consommation, la charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information mentionnées à la présente sous-section pèse sur le professionnel.



L'intermédiaire commercial, lors de la signature d'un contrat de VEFA, est tenu d'une obligation de conseil dont il supporte la charge de la preuve (C. Cass., Civ. 1ère, 09/09/2020, n° 18-25015). En l'espèce, sur le plan factuel, après avoir conclu, le 20 juin 2004, par l'intermédiaire de M. S..., un contrat de réservation portant sur un lot de copropriété en l'état futur d'achèvement, destiné à la location et permettant de réaliser une opération de défiscalisation, Mme A... (l'acquéreur) a, suivant acte authentique dressé le 26 novembre suivant par la SCP H... E... et N... E... (le notaire), acquis ce lot de la SCI Résidence Le Cordat (le vendeur).

Cette acquisition a été financée au moyen d'un prêt immobilier souscrit auprès de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel du Gard, devenue la caisse régionale de Crédit agricole du Languedoc (la banque). Les travaux n'ont jamais été achevés et, par jugement du 14 février 2011, le vendeur a été placé en liquidation judiciaire.



L'acquéreur a assigné M. L..., en sa qualité de mandataire liquidateur du vendeur, en annulation de la vente, ainsi que le notaire, la banque et M. S..., en responsabilité et indemnisation.

Par un arrêt en date du 30 Janvier 2017, la Cour d'appel de RIOM a débouté Mme A... de sa demande contre M. S... (commercial), aux motifs qu'elle « ne démontre nullement en quoi M. G... S... aurait lui-même, dans son unique rôle d'intermédiaire commercial, fait montre à son égard d'une attitude déloyale, abusive ou excédant les limites de son devoir de conseil ».

Sous le visa de l'article 1315, devenu 1353 du code civil, la Cour de cassation rappelle que « celui qui est tenu d'une obligation d'information et de conseil doit rapporter la preuve de son exécution », avant de censurer la Cour d'appel pour avoir renversé la charge de la preuve. Il reviendra donc à l'intermédiaire commercial de justifier devant la Cour de renvoi, du bon accomplissement de son devoir de conseil.

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Cette obligation de conseil peut revêtir de multiples aspects et intervient tout au long de l'exécution du contrat, et même avant :

- Au stade du contrat préliminaire de réservation : Cass., Civ. 3ème, 13 mars 2007, n°06-11156
- Au moment du contrat de réservation : Cass., Civ. 3ème, 7 novembre 2007, n°06-18617
- En cours d'exécution du chantier (modifications intervenues en cours de chantier susceptibles d'avoir un impact sur le plan fiscal : CA RENNES, 4ème chambre, 20 Février 2014, n° 11/01535).



La vente dans le neuf

Délimitations de devoir de conseil

Si la jurisprudence peut être tentée de fonder ce devoir sur le régime du mandat, qui comporterait une obligation accessoire de conseil à côté de l'obligation principale d'exécuter la prestation promise, il s'explique essentiellement par le fait que les agents immobiliers doivent, en raison de leur compétence technique, informer leurs clients, non-professionnels, sur les circonstances entourant l'opération qu'ils envisagent, ainsi que sur ses conséquences.



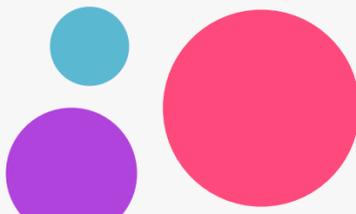
La vente dans le neuf

Une obligation de moyens

Il faut préciser que ce dernier n'est tenu qu'à une obligation de moyens, mais sa responsabilité civile peut être mise en cause s'il ne prouve pas avoir diligenté tous les moyens à sa disposition pour parvenir à la vente. L'agent immobilier répond, devant la loi, des fautes éventuelles commises dans l'exercice de sa mission dès lors qu'elles ont causé un préjudice

Une obligation de résultats

En revanche, l'agent immobilier est placé devant une obligation de résultats lorsque celui-ci est rédacteur d'actes. Il est ainsi tenu responsable des conditions de forme du document, des formalités consécutives et doit assurer la sécurité des parties (capacité juridique des acquéreurs, des vendeurs, etc...).





LA PETITE QUESTION

La législation relative au démarchage à domicile s'applique-t-elle au stade de la vente ?



QUESTIONS

RÉPONSES

?

La loi Hamon 2014-344 du 17 mars 2014 ayant mis en place un régime d'application fort complexe et mal adapté au droit immobilier, le texte a dans un premier temps été amendé (Loi de simplification du droit 2014-1545 du 20-12-2014 art. 54), avant d'être totalement revu par la loi Macron afin de supprimer purement et simplement de son champ d'application, depuis le 8 août 2015, les « contrats portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers, la construction d'immeubles neufs, la transformation importante d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles » (C. consom. art. L 121-16-1, 12°).

La vente dans le neuf



CONTRAT DE RÉSERVATION



La vente dans le neuf



En 2006, la société civile immobilière Les Gones, ayant son siège social à Pau, acquiert un logement en l'état futur d'achèvement, à La Réunion.

Les promoteurs-vendeurs du logement ainsi que deux sociétés de notaires ont recommandé cet investissement aux associés de la SCI, M. et Mme B., car il leur permettra de faire une opération de défiscalisation prévue dans le cadre de la loi Girardin du 21 juillet 2003.

La loi prévoit alors que tout contribuable domicilié sur le territoire français qui réalise l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM et le loue pendant cinq ans peut bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 25 à 50 % selon les cas, pendant cinq ans. En l'occurrence, les époux pourront bénéficier d'une réduction sur leur impôt sur le revenu de 10 888 euros par an, pour les années 2006, 2007, 2008, 2009 et 2010.

La SCP Jacques Enz, titulaire d'un office à Pau, recommande l'investissement et établit la procuration notariée en vertu de laquelle l'acte de vente pourra être conclu à La Réunion. L'autre, la SCP Bellanger, titulaire d'un office à La Réunion, instrumente cet acte de vente.

La vente dans le neuf



Dès le 8 août 2007, M. et Mme B. concluent un bail d'habitation de trois ans. avec une locataire. Ils imputent sur leurs revenus personnels des années 2006 et 2007 la réduction de 10 888 euros prévue.

Hélas, en 2008, l'administration fiscale leur indique qu'ils n'avaient pas le droit de le faire, car leur SCI n'est pas "transparente".

La transparence est une notion fiscale qui détermine si l'imposition est due au titre de la société ou de ses actionnaires. Lorsque la SCI est transparente, cas le plus courant, chaque associé déclare ses bénéfices au titre de son impôt sur le revenu. Lorsqu'elle n'est pas transparente, c'est la SCI qui est imposée.

M. et Mme B. ayant opté pour la SCI non transparente, ils ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt prévue par la loi Girardin, ce que les notaires ne leur avaient pas dit.

L'administration fiscale leur précise qu'ils ont la faculté d'opter pour un autre système de défiscalisation, pour les années suivantes: "Robien recentré", qui suppose que l'investissement soit donné en location nue pour une durée de neuf ans, ou "Borloo neuf", qui suppose une location sur quinze ans, sous condition de ressources. Les deux systèmes sont moins avantageux, et non rétroactifs.

La vente dans le neuf



Les époux refusent, et règlent leur arriéré d'impôts. Celui-ci s'élève à 12 587 euros pour 2006 (compte tenu des intérêts de retard et de la majoration) et 10 888 euros pour 2007.

Mais ils attaquent en justice ceux qui les ont mal conseillés. Ils assignent en responsabilité, pour "manquement à leur devoir de conseil", les promoteurs-vendeurs, les deux sociétés de notaires, ainsi que l'assureur de la première.

En février 2013, la cour d'appel de Pau condamne néanmoins les notaires et la MMA in solidum à payer aux époux la somme de 54 440 euros de dommages-intérêts, soit la totalité de la déduction fiscale dont ils auraient pu bénéficier sur cinq ans. Elle juge que "le défaut de conseil imputable à ces professionnels est la cause directe d'une perte de chance pour les époux de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu pendant cinq ans".

Elle précise que "les appelants qui n'ont pas rempli leur obligation d'information antérieurement à la conclusion de la vente ne peuvent valablement reprocher aux époux de ne pas avoir accepté (...) de soumettre leur investissement à un autre dispositif fiscal, dès lors que les dispositifs auxquels l'opération était éligible comportaient des conditions plus restrictives..."

La vente dans le neuf



Les notaires et l'assureur se pourvoient en cassation. Ils assurent que la cour d'appel de Pau a violé l'article 1382 du code civil. aux termes duquel "tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

La Cour a rejeté leur pourvoi, le 2 juillet. Elle considère justement qu'en vertu de l'article 1382 du code civil, "l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences" et que "la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable. *

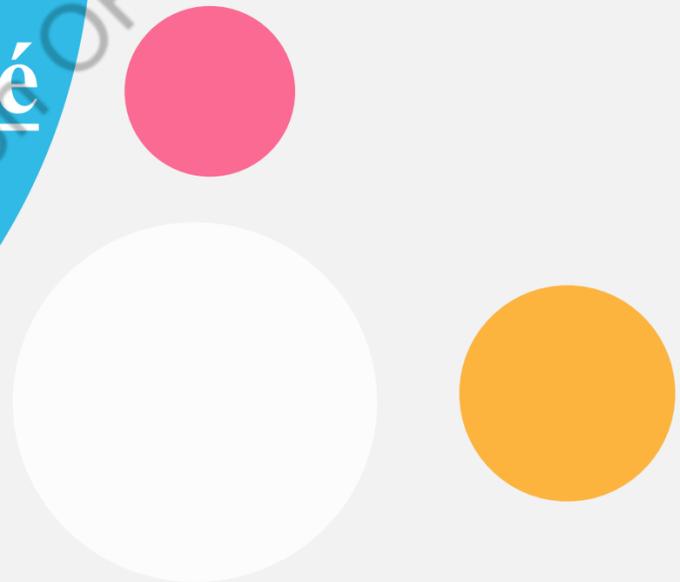
Elle estime que "c'est par une exacte application de ce texte" que la cour d'appel de Pau a jugé que les notaires " ont "manqué à leur devoir d'information et de conseil, en n'alertant pas M. et Mme B. sur l'absence de transparence fiscale de la SCI..."

#LoiElan



La livraison et
l'obligation de conformité

Formation OFI-Formation – Adrien Gotty 2022



La vente dans le neuf

La réception de l'immeuble

Une fois les travaux terminés, une première réception intervient entre le promoteur-vendeur et les différents entrepreneurs. Un procès-verbal est dressé, dans lequel sont consignées les malfaçons éventuelles.

Cette réception constitue le point de départ des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales dues par le vendeur.

La livraison du bien

L'acquéreur est ensuite « convoqué » pour prendre livraison et possession du bien.

Cette livraison constitue le point de départ de la garantie des vices de construction et défauts de conformité apparents. Dès cette réception qui s'accompagne de la remise des clés, l'acquéreur devient **propriétaire** de l'intégralité du bien et donc responsable. Il doit à ce titre s'assurer et payer les charges du bien acquis.

La vente dans le neuf

Précisions

Selon l'article L. 261-5 du code de la construction de l'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai d'**un mois à compter de la livraison** pour notifier au vendeur des vices de construction ou des défauts de conformité apparents.

La vente dans le neuf

Défauts de conformité

Lorsque le bien livré ne correspond pas aux prescriptions de la notice descriptive ou au plan, il y a défaut de conformité.

Le défaut de conformité constitue un manquement à l'obligation de délivrance. Il n'est pas un vice de la construction puisqu'il ne s'agit pas d'une malfaçon au sens strict mais d'une inadéquation de l'ouvrage livré à l'ouvrage convenu.

Le vendeur d'immeubles à construire doit édifier et livrer à l'acquéreur, dans les délais prévus, un immeuble conforme aux prévisions contractuelles. Il y a défaut de conformité lorsque l'ouvrage ne répond pas aux spécifications du contrat.

La vente dans le neuf

Défauts de conformité

En cas de défaut de conformité substantiel, il ne peut pas y avoir d'achèvement et a fortiori pas de livraison.

Le bien n'est pas considéré comme achevé (par exemple : absence de fenêtre, place de parking plus étroite que prévu).

L'acquéreur ne paie pas le solde du prix et ne se voit donc pas remettre les clés, tant qu'il n'y a pas mise en conformité. **Il peut même le cas échéant demander la résolution de la vente.**

À l'inverse, en cas de défaut de conformité non substantiel (par exemple : carrelage à la place du parquet), l'acquéreur consigne le solde du prix chez un notaire jusqu'à la mise en conformité. Le vendeur est alors tenu de lui remettre les clés.

La vente dans le neuf



Observations

La non-conformité peut résulter de l'absence d'éléments annoncés (placards, Cass. 3^e civ. 20-2-1979 : RDI 1979 p. 477 ; gaines techniques, Cass. civ. 30-4-1985 : JCP éd. G. 1985. IV p. 245) ou de la présence d'éléments non conformes (pente de toit différente, Cass. 3^e civ. 19-5-1981 : RDI 1982 p. 249 ; distance plus faible de l'immeuble voisin, Rép. Lacour : Sén. 6-12-1990 p. 2599).

La vente dans le neuf

Délais de livraison

L'obligation d'édifier l'immeuble vendu dans un délai déterminé est une caractéristique essentielle de ce type de vente (CCH art. L 261-1).

Le retard de livraison de l'immeuble est susceptible d'entraîner la responsabilité du vendeur en l'état futur d'achèvement sans qu'il puisse invoquer les difficultés financières de l'entrepreneur ou le redressement judiciaire du constructeur. La résolution de la vente peut être prononcée si le manquement du vendeur à son obligation de livrer dans les délais est jugé suffisamment grave (CA Paris 2e ch. B 25-3-1999 : Constr.-urb. 1999 comm. 234 ; Cass. 3e civ. 24-3-2015 n° 14-13.914).

La vente dans le neuf



Code Civil

Le défaut de délivrance au terme convenu est susceptible d'être sanctionné par l'allocation de dommages-intérêts à l'acquéreur s'il en est résulté pour lui un préjudice (C. civ. art. 1611).

Et ce, que la vente soit exécutée avec retard de livraison ou résolue faute de délivrance dans le délai convenu.

L'exception d'inexécution prévue aux articles 1119 et 1120 du Code civil peut également être opposée au vendeur en cas de retard de livraison.



LA PETITE QUESTION

Le défaut de conformité peut-il entraîner la résolution de la vente ?



L'inexécution fautive par le vendeur de son obligation de livraison justifie ainsi le refus de paiement opposé par l'acheteur, de sorte que la clause résolutoire stipulée en cas de non-paiement du prix ne peut être acquise (Cass. com. 14-12-1993 n° 92-11.702 : Bull. civ. n° 476).

Mais l'exception d'inexécution ne peut pas faire échec à la clause résolutoire lorsque, dans le mois du commandement de payer, l'acheteur n'a ni payé le prix ni saisi le juge aux fins de suspension des effets de la clause (Cass. 3e civ. 28-1-2015 n° 14-10.963 FS-PB).



En cas de résolution de la vente (des désordres importants étant apparus en cours de chantier, un expert a constaté l'impossibilité de mettre l'immeuble en conformité), la restitution du prix reçu par le vendeur est la contrepartie de la remise de la chose par l'acquéreur et seul celui auquel la chose est rendue doit restituer à celui-ci le prix qu'il en a reçu (Cass. 3e civ. 7-7-2010 n° 09-15.081 : Bull. civ. III n° 142).

La vente dans le neuf

Délais de livraison

Sur le plan de l'exécution du contrat, le non-respect du délai de livraison par le vendeur peut être réprimé par application des sanctions issues du droit de l'inexécution contractuelle, auxquelles peuvent s'ajouter des dommages-intérêts. Toutefois, les parties ayant la faculté d'aménager conventionnellement les règles légales, un forfait de réparation peut être fixé par le biais d'une clause pénale.

Le fait pour le vendeur de cacher sciemment un élément déterminant du consentement des acquéreurs constitue une réticence dolosive susceptible de justifier l'annulation du contrat de vente. Peut notamment constituer un tel élément la défaillance d'un entrepreneur, connue au jour de la vente, et dont le vendeur sait qu'elle est incompatible avec le délai de livraison annoncé et les impératifs des acquéreurs (Lyon, 16 mai 2017, n° 14/09117, inédit.).



LA PETITE QUESTION

La clause d'un contrat de VEFA relative aux causes légitimes de suspension du délai de livraison est-elle abusive ?



QUESTIONS

?

RÉPONSES

La Cour de Cassation confirme sa jurisprudence relative aux clauses de majoration du délai de livraison dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (3ème Civ, 23 mai 2019, n° 18-14212). Cet arrêt a été rendu au visa de l'article L. 132-1, devenu L. 212-1 du Code de la consommation, qui dispose en son premier alinéa que : "Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. »

La Haute Juridiction a jugé qu'une telle clause relative aux causes légitimes de suspension du délai de livraison n'avait ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. La Cour de Cassation a donc estimé que la clause relative aux causes légitimes de suspension du délai de livraison n'était pas une clause abusive.

La vente dans le neuf

Le contrat peut prévoir une suspension ou une prolongation du délai contractuel d'achèvement dans différentes hypothèses qui viendront s'ajouter aux cas de force majeure.

1

Du redressement judiciaire ou de la liquidation d'une entreprise intervenant sur le chantier ;

2

Du retard dans la livraison des matériaux ;

3

Des grèves ;

4

Des demandes de modification des prestations par l'acquéreur.

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Pour que la prolongation du délai contractuel de livraison puisse être retenue, les causes invoquées par le vendeur doivent remplir les conditions de la force majeure et être à l'origine du retard constaté (Cass. 3e civ. 11-3-2015 n° 14-15.425 FS-D).



LA PETITE QUESTION

Quel est le délai d'achèvement des travaux en cas de défiscalisation ?



QUESTIONS

?

RÉPONSES

Pour profiter de l'avantage fiscal Pinel, les travaux doivent être achevés dans un délai de 30 mois maximum après la signature de l'acte authentique d'acquisition chez le notaire.

En investissement Pinel, le propriétaire a 12 mois pour trouver un locataire. Dans le cadre d'un investissement locatif Pinel, le propriétaire-bailleur dispose d'un délai de première mise en location de 12 mois, après la date d'achèvement du logement.

La vente dans le neuf

Destination de l'immeuble

Les lieux livrés doivent être conformes à leur destination définie par le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes de vente (Cass. 3e civ. 16-7-1986 : JCP éd. N 1987 prat. n° 169). En cas d'indications contradictoires entre le règlement de copropriété et la notice descriptive, ce sont les dispositions du premier qui priment : la notice a en effet pour rôle de déterminer les caractéristiques principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, mais elle ne définit pas les droits de l'acheteur sur les lots (Cass. 3e civ. 9-5-2019 n° 18-16.717 FS-PBI : BPIM 3/19 inf. 201, à propos d'une contradiction sur la nature privative ou commune de certaines parties de l'immeuble).

Documents publicitaires

La responsabilité du vendeur d'immeubles à construire peut aussi être appréciée en fonction du contenu des documents publicitaires (dépliants, maquettes, etc.). Commet une faute justifiant l'allocation de dommages-intérêts aux acquéreurs la société qui insiste sur le calme et l'environnement d'une résidence alors que les dispositions du plan d'aménagement prévoyaient l'implantation d'un groupe scolaire à proximité (Cass. 3e civ. 17-7-1985 : Gaz. Pal. 1985 p. 336) ; le vendeur qui indique dans son plan de commercialisation d'un lotissement que la bande de terrain située en bordure de la parcelle vendue est un espace vert, alors qu'en définitive cette bande de terrain a été divisée et intégrée dans deux autres ventes (Cass. 3e civ. 17-7-1997 n° 95-19.166 : RJDA 1/98 n° 6) ;

Notice descriptive

Les indications de la notice descriptive annexée à l'acte de vente ont une valeur contractuelle (Cass. 3e civ. 3-4-2013 n° 11-27.053 F-D ; Cass. 3e civ. 18-5-2017 n° 16-16.627 FS-PB : BPIM 4/17 inf. 278). Le vendeur doit les respecter et délivrer un immeuble conforme à celles-ci.

La vente dans le neuf



Jurisprudence

En cas de modification substantielle des caractéristiques du programme, les acquéreurs sont en droit de demander l'indemnisation du préjudice consistant en la diminution de valeur de leurs lots (Cass. 3e civ. 5-7-2000 n° 98-20.857).



LA PETITE QUESTION

Qu'est ce que la clause d'équivalence ?

Formation OFI-Formation - Adrien Gotty 2022





QUESTIONS

?

RÉPONSES

Les clauses d'équivalence ou de tolérance : le plus souvent la VEFA prévoit que le vendeur pourra remettre des équipements de marque et de qualité « équivalentes » à celles figurant dans le contrat. Cela permet au vendeur de se prémunir contre d'éventuelles interruptions de fabrication ou défaillances de ses fournisseurs.

De la même manière, est admise la stipulation d'une clause de tolérance relative aux cotes et surfaces indiquées (en général 2 à 3 %). Dès lors que l'insuffisance reprochée est inférieure à la tolérance stipulée, la demande de l'acquéreur doit être rejetée (Cass. 3e civ. 8-6-2005 n° 04-11.797 : BPIM 4/05 inf. 267, validant une tolérance de 4 %).

La vente dans le neuf



Précisions

L'acquéreur « consommateur » peut contester sur le fondement de la réglementation des clauses abusives la validité d'une clause de tolérance imposée par le vendeur professionnel.

A ainsi été jugée abusive, et donc non écrite, une clause de tolérance de 5 % insérée dans une VEFA dans la mesure où elle autorise une modification de la contenance du bien vendu qui relève du seul pouvoir du vendeur constructeur ; le déséquilibre du contrat de vente entre les parties était caractérisé (CA Nancy 12-4-2011 n° 09/01330).

La vente dans le neuf

Réserves à la livraison

La livraison du bien constitue une obligation du vendeur. Le promoteur convoque ainsi l'acquéreur par lettre recommandée. Lors de cette convocation, l'acquéreur va examiner le logement et constater tous les défauts qu'il pourrait soulever.

Un procès verbal est alors établi, il va notamment comprendre les possibles réserves que l'acquéreur aurait pu observer le jour de la livraison. Si l'acquéreur n'a aucune réserve, le promoteur va lui remettre les clés du logement et cela marquera la fin du contrat de construction.

Dans le cas contraire où l'acquéreur relève des défauts de conformité, il aura deux possibilités : il peut refuser de prendre livraison ou signaler des réserves.

Les réserves émises au cours de la livraison reflètent les défauts de conformité du logement. Ces défauts de conformité sont analysés en fonction des engagements prévus dans le contrat. Les réserves vont être inscrites dans le procès-verbal et le promoteur disposera d'un délai de 1 an pour corriger ces anomalies.

La vente dans le neuf

Précisions

L'acquéreur a la possibilité de formuler des réserves complémentaires dans un délai de 30 jours après la livraison.



La vente dans le neuf

Sanction du défaut de conformité

Si le défaut de conformité n'est pas substantiel, l'acquéreur peut consigner le solde du prix dans l'attente de la mise en conformité.

Si le défaut de conformité est substantiel, l'immeuble n'est pas achevé au sens de l'article R 261-1 du CCH et le contrat peut être résolu pour défaut d'achèvement.

La vente peut aussi être annulée sur le fondement de la réticence dolosive du vendeur d'immeubles à construire lorsque dès la vente celui-ci sait que l'immeuble ne pourra pas posséder l'une de ses caractéristiques, telle la vue (CA Paris 2e ch. 23-9-1994 : RDI 1995 p. 560).

La vente dans le neuf

DÉFAUTS DE CONFORMITÉ APPARENTS

Le vendeur d'immeuble à construire ne peut pas être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer (C. civ. art. 1642-1).

DÉFAUTS DE CONFORMITÉ CACHÉS

La livraison d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble non conforme aux stipulations du contrat de vente et de ses annexes est constitutive d'un manquement aux obligations contractuelles du vendeur et donc d'une faute. La sanction de cette inexécution des obligations contractuelles du vendeur est la mise en conformité, même en l'absence de tout préjudice.

Lorsque le vendeur n'est pas en mesure d'exécuter en nature la mise en conformité des lieux (par suite d'une impossibilité matérielle ou juridique), son obligation se résout en dommages-intérêts (Cass. 3^e civ. 12-3-1985 : Gaz. Pal. 1985 p. 246).

La vente dans le neuf



Jurisprudence

Les juges du fond disposent en effet d'un pouvoir souverain d'appréciation pour fixer les modalités de réparation du défaut de conformité (Cass. 3e civ. 8-3-2000 n° 98-15.345 : BPIM 3/00 inf. 175).

Le vendeur ne peut pas valablement s'affranchir de son obligation contractuelle de délivrance d'un immeuble conforme par une clause du contrat aménageant une procédure de réclamation et instituant une forclusion en ce qui concerne les non-conformités cachées (Cass. 3e civ. 23-4-1985).