



Le contrat de réservation dans la vente en l'état futur d'achèvement

publié le 31/12/2018, vu 3898 fois, Auteur : [DEXTERIA AVOCATS IMMOBILIER](#)

Le contrat de réservation n'est pas un acte imposé en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Cependant, l'acte de réservation est une convention préalable fréquemment empruntée dans le processus de la VEFA. Cette convention appelle le respect de règles codifiées au Code de la construction et de l'habitation.

[La vente en l'état futur d'achèvement](#) (VEFA) consiste à acheter sur plan un bien immobilier qui n'est pas encore construit ou tout du moins achevé.

L'[article L.261-3 du Code de la construction et de l'habitation](#) définit la VEFA comme le :

« Le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

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

Il est commun que le vendeur (promoteur) soumette au candidat-acquéreur un contrat de réservation.

Cependant, la conclusion d'un contrat de réservation ne constitue pas un préalable obligatoire à la poursuite d'une vente en l'état d'achèvement.

Cette phase préalable offre au vendeur l'opportunité d'apprécier la viabilité économique de son projet, car il engagera la construction qu'autant qu'un nombre suffisant d'acquéreurs réservataires se sera engagé.

Ce contrat strictement réglementé dans le secteur protégé, soit les constructions à usage d'habitation, est le plus fréquemment initié par la conclusion d'un contrat de réservation, autrement dénommé : "contrat préliminaire".

Ce contrat de réservation constate l'accord du vendeur « le réservant » et du candidat acquéreur « le réservataire » sur les conditions de la vente, tenant pour le premier à réserver un logement au second, fréquemment en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie.

À ce stade de la relation, l'intervention d'un notaire n'est pas obligatoire. Il n'en reste pas moins que le réservant est protégé par des dispositions légales propres à préserver ses intérêts.

I. Les mentions figurant au contrat préliminaire

En vertu des articles R.261-25 et R.261-26 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de réservation mentionne obligatoirement :

- le prix prévisionnel de vente
- les modalités de sa révision
- le montant du dépôt de garantie dans les conditions fixées par les articles R.261-28 à R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation
- la date à laquelle la vente pourra être conclue
- les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur
- la surface habitable approximative de l'immeuble
- le nombre de pièces principales
- l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements
- une note technique sommaire annexée au contrat indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement.

Le candidat acquéreur, réservataire doit faire savoir à la conclusion du contrat de réservation qu'il entend faire appel à un concours bancaire pour financer son acquisition.

Il doit alors être inséré au contrat préliminaire une clause suspensive d'obtention d'un prêt, laquelle permettra au réservataire de se retirer de la vente.

En ce cas, le vendeur ne peut exiger aucun versement au titre du dépôt de garantie tant que la condition suspensive d'obtention de prêt n'est pas réalisée.

Cette circonstance conduit à déterminer les sommes que le vendeur peut exiger lors de la conclusion du contrat de réservation.

II. Les sommes versées à la conclusion du contrat de réservation

À la signature du contrat de réservation établie en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties, le vendeur réservant peut exiger le versement d'un dépôt de garantie dont le placement et le quantum sont encadrés par les articles les articles R.261-28 à R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'occurrence, le montant ou l'existence du dépôt de garantie est conditionné à la date de conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce montant ne peut excéder :

- 5 % du prix prévisionnel de vente lorsque la conclusion de l'acte authentique doit intervenir dans un délai de 12 mois,
- 2 % du prix prévisionnel de vente lorsque la conclusion de l'acte authentique doit intervenir dans un délai de 24 mois,

En revanche, toute demande de dépôt de garantie est prohibée lorsque la conclusion d'un acte authentique de vente est envisagée dans un délai excédant deux ans.

De plus, le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être réalisé sur l'un quelconque des comptes bancaires du réservant.

En effet, les sommes doivent être déposées sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans un établissement bancaire ou chez un notaire.

Par suite, votre dépôt de garantie s'imputera sur le premier échelonnement de paiement du logement dont la loi plafonne le montant selon l'avancement de la construction (Article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation dans l'hypothèse où le vendeur dispose d'une garantie extrinsèque) :

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payé à la mise à disposition du local, sauf pour l'acquéreur à consigner son montant en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat ([Article R.261-14 du Code de la construction et de l'habitation](#))

III. La faculté de rétractation d'un contrat de réservation

3.1. Le droit de rétractation de l'acquéreur

§ un délai de rétractation de 10 jours au profit de l'acquéreur

Il est institué au profit de l'acquéreur d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement, un droit de rétractation l'autorisant à changer d'avis.

Ainsi, en vertu de l'article L.217-1 du Code de la construction et d'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours. Ce délai commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée, portant le contrat de réservation et ses annexes ou le lendemain du jour de sa remise en mains propres, contre récépissé de ces acte et pièces.

Durant ce délai de 10 jours, l'acquéreur est en droit de se rétracter de son engagement, et ce sans avoir à fournir la moindre justification de son dédit.

Toutefois, le délai de rétractation court contre l'acquéreur qu'autant que celui-ci ait pu bénéficier à

l'acte concerné des informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice de son droit : à défaut le délai ne court pas.

Une notification irrégulière peut aboutir à une annulation postérieure de la vente.

Ainsi la 3^e chambre de la Cour de cassation a eu à se prononcer dans une affaire où un particulier sollicitait la nullité des contrats de réservation et authentique, faute d'avoir pu exercer son droit de rétractation sur une notification irrégulière du contrat de préliminaire ([Cass., civ. 3e, 12 avril 2018, pourvoi n° 17-13118](#))

Le vendeur faisait valoir que cette demande ne pouvait prospérer au motif qu'à l'acte authentique de vente subséquent, l'acquéreur n'avait fait valoir aucune réserve sur la validité du contrat de réservation, ce qui emportait « *renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'Article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation* », et ce d'autant plus que l'acte notarié signé par l'acquéreur mentionnait que « *les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation avaient déjà été respectées* ».

La Cour de cassation écarte le moyen en précisant que « *le contrat de réservation, qui était un contrat distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, [l'acquéreur] se trouvait dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et constaté qu'il n'avait pas bénéficié d'un délai de réflexion, la cour d'appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs que la vente devait être annulée* ».

Ainsi, la violation des dispositions d'ordre public de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne saurait être couverte par la simple réitération de la vente par acte authentique.

§ Au-delà du délai de rétractation de 10 jours

Au lendemain du délai, l'acquéreur peut décider de faire son deuil du dépôt de garantie au profit du vendeur.

Cependant, il existe diverses circonstances énoncées à [l'article R.261-31 du Code de la construction](#) et de l'habitation permettant à l'acquéreur de se voir restituer son dépôt de garantie sans qu'il ne puisse se voir imposer de retenue ou de pénalité.

Il en est notamment ainsi lorsque :

- l'acte authentique de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai convenu au contrat de réservation,
- un élément d'équipement mentionné au contrat de réservation ne doit pas être réalisé,
- le montant du prix de vente définitif excède 5% du prix prévisionnel révisé le cas échéant dans les termes du contrat de réservation.

Dans l'une de ces hypothèses, il appartient au réservataire de notifier sa demande de remboursement des sommes déposées auprès de l'établissement financier ou au notaire dépositaire par lettre recommandée avec avis de réception, et ce en justifiant de son droit à restitution.

À compter de cette demande, l'établissement financier ou le notaire dispose d'un délai de trois mois maximum pour restituer ledit dépôt de garantie.

3.2. La faculté de rétractation du vendeur

Au stade de la réservation, le vendeur en est à déterminer la viabilité de son opération immobilière. Cette phase lui offre l'opportunité d'apprécier le potentiel de la commercialisation des logements.

Dans l'hypothèse, d'un nombre de réservations insuffisant, n'excédant pas 30%, voire 50%, le vendeur peut faire le choix de renoncer à son programme.

Bien entendu, le vendeur sera tenu alors de restituer aux réservataires les éventuels dépôts de garantie.

En revanche, les candidats-acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité du fait de l'abandon du projet.

[En savoir plus sur la Vente en l'état futur d'achèvement](#)