



Situation précaire du promoteur dans le cadre d'un contrat de réservation en VEFA

publié le 30/11/2016, vu 2329 fois, Auteur : [MARKOWICZ BENJAMIN](#)

En pratique, la vente d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA) est souvent précédée d'un avant-contrat. Le contrat préliminaire, également appelé contrat de réservation, fait ainsi partie des avant-contrats. Le réservant/vendeur peut se retrouver dans une situation précaire avant la vente et doit faire preuve de précaution dans ce cadre.

En pratique, la vente d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA) est souvent précédée d'un avant-contrat.

Le contrat préliminaire, également appelé contrat de réservation, fait ainsi partie des avant-contrats.

Cet acte est visé à l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce texte dispose que la vente d'immeuble à construire "peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble".

Le contrat de réservation est un contrat spécifique à la VEFA et ne répond donc pas aux conditions et règles relatives aux promesses de vente.

Le réservant/vendeur peut se retrouver dans une situation précaire avant la vente et doit faire preuve de précaution dans ce cadre.

1) Le contrat de réservation :

Pour acquérir un logement neuf, l'acquéreur peut ou doit signer un contrat de réservation (ou contrat préliminaire) avec le promoteur immobilier, puis, plusieurs mois plus tard, la signature du contrat définitif de vente du logement neuf chez un notaire.

Dans le secteur dit protégé, le législateur soumet impérativement tous les avant-contrats de vente d'immeuble à construire au contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Une exception au caractère impératif du contrat préliminaire existe néanmoins dans les cas où l'immeuble envisagé constitue une maison individuelle, c'est-à-dire un immeuble ne comprenant pas plus de deux logements, et dont les plans sont fournis par le constructeur. Dans cette hypothèse, même si le constructeur procure indirectement le terrain, le contrat ne prend pas obligatoirement la forme d'une VEFA secteur protégé.

Le contrat préliminaire n'est donc pas impératif dans ce cas (article L. 231-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le contrat de réservation d'un appartement vendu en VEFA est régi par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Toute clause du contrat de réservation et du contrat de vente contraire aux dispositions de la loi (art. L. 261-11 à L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation) est réputée non écrite (art. L. 261-16).

L'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation dispose en effet in fine qu'est "nulle toute autre promesse d'achat ou de vente".

La promesse de vente, ou toute autre forme d'avant-contrat est donc exclue en la matière, le réservataire ne pouvant pas s'engager définitivement sur la vente, contrairement à la promesse.

Toute clause pénale est également prohibée et réputée non écrite.

2) Une situation précaire pour le promoteur :

Bien entendu, dans l'hypothèse où le projet n'est pas viable et ne se poursuit pas, le réservant trouve tout son intérêt dans la précarité des engagements.

Cependant, dans l'hypothèse où le projet est viable et se poursuit, le réservant se trouve alors dans une situation précaire car il s'engage à réserver et le réservataire ne peut être sanctionné en cas de renonciation.

De plus, le dépôt de garantie, s'il existe, doit être restitué dans les cas prévus par la loi ou le contrat.

On ne peut donc pas à priori considérer la somme prévue au titre du dépôt de garantie comme acquise en cas de renonciation à la vente par le réservataire, comme dans le cas d'une clause pénale.

On ne peut pas non plus contraindre le réservataire ni à la vente, ni à des indemnités quelconques, ni au versement du dépôt de garantie, à posteriori.

3) Le strict encadrement du dépôt de garantie :

a) La loi n'exige pas un dépôt de garantie, cependant, il est strictement encadré par la loi quant à son montant et sa nature juridique :

Le montant de ce dépôt de garantie dépend du délai de réalisation de la vente.

Il est limité à 5 % maximum du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation n'excède pas un an, de 2 % si le délai est compris entre un an et deux ans. Au-delà, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé.

Le vendeur qui demande une somme plus importante est passible de sanctions pénales (art. L. 267-17 du Code de la construction et de l'habitation).

Le montant du dépôt de garantie peut être négocié, la loi n'ayant seulement fixé que des plafonds à ne pas dépasser.

Le dépôt de garantie doit être versé à un compte séquestre, ouvert au nom de l'acquéreur dans une banque ou chez un notaire.

Les fonds déposés ne peuvent pas être utilisés par le promoteur avant la signature du contrat définitif de vente.

Le dépôt de garantie étant la contrepartie de la réservation, il ne constitue pas une clause pénale. Aussi, dès lors que son montant ne dépasse pas les limites réglementaires, le juge ne peut le réviser (Cass. 3e civ., 28 mars 1990, n° 88-11.820 : JurisData n° 1999-000705 ; D. 1991, inf. rap. p. 187. - R. Carbillac : RD imm. 1991, p. 487, obs. J.-C. Groslière et C. Saint-Alary-Houin).

De même le dépôt de garantie ne revêt pas le caractère d'arrhes et les dispositions de l'article 1590 du Code civil lui sont inapplicables (CA Versailles, 17 mars 1994 : JurisData n° 1994-040966 ; D. 1994, inf. rap. p. 129).

b) Le réservataire a la faculté de ne pas acquérir pour les motifs prévus par la loi et obtenir la restitution du dépôt de garantie :

La réglementation définit une liste de motifs qui permettent à l'acquéreur de renoncer à son achat immobilier neuf et d'obtenir la restitution du dépôt de garantie (article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation) :

- le vendeur ne respecte pas la date prévue pour la signature du contrat de vente définitif ;
- le prix de vente est supérieur d'au moins 5 % au prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire ;
- les prêts destinés à financer l'acquisition neuve ne sont pas obtenus, sauf s'il y a une condition suspensive pour les prêts que l'acquéreur s'est engagé à trouver lui-même ;
- le montant des prêts que le vendeur s'est engagé à faire obtenir à l'acquéreur, est inférieur à 10 % à ce qui était prévu dans le contrat de réservation ;
- le logement décrit dans le contrat de vente ne correspond pas à la description contenue dans le contrat de réservation, si les changements constatés diminuent de 10 % la valeur du logement ;
- l'un des équipements promis n'est pas réalisé.

En plus de ces conditions légales, des conditions contractuelles peuvent avoir été prévues dans le contrat de réservation et permettre à l'acquéreur de se rétracter tout en récupérant les sommes versées :

- l'obtention du financement bancaire pour payer le logement réservé, le non-respect du délai de livraison du programme et du logement, ou la modification de la destination de l'immeuble (si par exemple, l'immeuble était prévu à usage exclusif d'habitation et un emplacement pour un local commercial a été ajouté).
- Lorsque l'acquéreur renonce à acquérir le logement pour un motif prévu par la loi ou par le contrat de réservation, le montant du dépôt de garantie doit lui être remboursé intégralement dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de la demande de remboursement.

Toute clause contraire dans le contrat de réservation est nulle.

Dans les autres cas, le réservant peut retenir le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est un gage de sérieux de la part du réservataire, mais également garantie au réservant une indemnité d'immobilisation éventuelle.

Il est donc vivement conseillé de veiller à ce dépôt dans les délais et formes prévues au contrat et par la loi, et à défaut de versement, de reprendre sa liberté.

Il est également conseillé de prévoir dans le contrat de réservation la nullité ou la caducité en cas de non paiement du dépôt de garantie.

4) Voici le type de clause que j'ai pu rencontrer dans un contrat de réservation :

Suite à la notification d'un projet d'acte de vente dans le délai d'un mois avant la date de signature de l'acte de vente :

*« Si le réservataire fait connaître son intention de ne pas donner suite à la réservation, ou s'il ne se présente pas aux deux rendez-vous fixés pour la signature de l'acte de vente...**le réservataire sera considéré comme ayant renoncé à l'acquisition et le réservant pourra disposer librement des biens faisant l'objet de la présente réservation** ».*

Dans ce cas, même si la rétention du dépôt de garantie est possible, le réservant se trouve jusqu'au dernier moment, dans une situation d'incertitude envers le réservataire.

Lors de la signature de ce dernier contrat de réservation, le réservant négligeant n'avait pas pris la précaution d'exiger le versement du dépôt de garantie et le réservataire s'est rétracté tardivement, avant la signature de la vente.

Le réservataire n'étant pas tenu d'acquérir le bien, de part la nature juridique du contrat, il n'est pas possible de l'y contraindre, ni de solliciter des indemnités afin de le sanctionner du fait de sa renonciation.

Le dépôt de garantie étant la seule indemnité d'occupation à laquelle peut prétendre éventuellement le réservant.

Il appartient donc aux réservant/vendeurs de faire preuve de la plus grande rigueur dans le cadre de ce contrat spécifique et très encadré, afin de préserver au mieux leurs intérêts.