



HAL
open science

Contrats de vente d'immeuble à construire : nullité du contrat de réservation = nullité de la VEFA?

Christophe Broche

► **To cite this version:**

Christophe Broche. Contrats de vente d'immeuble à construire : nullité du contrat de réservation = nullité de la VEFA?. Les petites affiches, 2021. hal-04917953

HAL Id: hal-04917953

<https://hal.science/hal-04917953v1>

Submitted on 28 Jan 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

I. – Contrats de vente d'immeuble à construire

« La validité du contrat de VEFA en cas de nullité du contrat de réservation » (Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 19-17393). Dans le cadre de l'achat d'une construction sur plan, les parties ont la possibilité de faire précéder le contrat de vente d'immeuble à construire d'un avant-contrat de réservation. Dès lors que l'opération envisagée relève du secteur protégé de la construction, les deux contrats sont soumis à un régime protecteur impératif qui vise à protéger l'acquéreur d'une construction à usage d'habitation ou mixte. La méconnaissance des dispositions de ce régime produit des effets radicaux puisque la nullité peut être prononcée par le juge à la demande du futur acquéreur. Se pose alors la question de l'incidence de la nullité du contrat préliminaire sur le contrat définitif.

C'est sur cette problématique que l'arrêt du 17 septembre 2020 se propose d'apporter un éclairage supplémentaire et de parfaire ainsi le régime de la vente d'immeuble à construire en cas de nullité du contrat préliminaire.

Un couple conclut un contrat de réservation comprenant un appartement et un emplacement de stationnement dans un immeuble. Quelque temps plus tard, il se voit notifier le contrat de vente définitif. Une semaine après, ce contrat est signé. Le couple acquitte le solde du prix et prend possession de l'appartement. Faisant état d'irrégularités, le couple décide alors d'assigner le promoteur et l'établissement bancaire en nullité des contrats de vente, de réservation et de prêt et réclame des dommages et intérêts. Les juges toulousains dans un arrêt du 8 avril 2019 prononcent la nullité de l'acte de réservation, relèvent le non respect du délai de réflexion, mais refusent de prononcer la nullité du contrat de vente définitif au motif que par leur attitude, les demandeurs ont confirmé l'acte authentique irrégulier. Les demandeurs se pourvoient en cassation. Peine perdue. Dans un arrêt du 17 septembre 2020, les juges valident le raisonnement des magistrats du fond qui ont considéré, indépendamment de la nullité du contrat de réservation, que les demandeurs avaient bénéficié d'un délai de réflexion en raison de la notification du projet d'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et confirment à leur tour, que, par leur attitude, ils avaient couvert l'irrégularité de l'acte authentique conclu avant l'expiration du délai de réflexion.

Une des questions qui a animé la jurisprudence ces dernières années est celle de savoir si la nullité du contrat de réservation entraîne celle du contrat de vente. Ce à quoi, confortés par la Cour de cassation, les juges du fond avaient répondu par la négative. Cette solution n'est pas nouvelle. Dans un arrêt du 21 mars 2019, les hauts magistrats avaient réaffirmé que « le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente »¹.

Par ces décisions, les juges entendent sceller le caractère autonome du contrat de réservation par rapport au contrat de vente définitif. Bien que le contrat préliminaire constitue un avant-contrat de la VEFA, il présente des caractéristiques justifiant sa propre individualité. Son caractère facultatif est une des raisons de l'absence de dépendance des deux contrats ; le contrat de vente pouvant être conclu sans passer par la conclusion d'un contrat préliminaire. Mais c'est également la nature de ce contrat qui justifie qu'il soit traité de manière autonome. Le contrat de réservation ne s'inscrit pas dans la logique d'un avant-contrat comme la promesse de vente car c'est sur l'acte définitif que

¹ Cass. 3^e civ., 21 mars 2019, n° 18-11707 : JCP N 2019, n° revue 39, 1281, note V. Zalewski-Sicard ; RDI 2019, p. 276, note O. Tournafond et J.-P. Tricoire – Cass. 3^e civ., 27 avr. 2017, n° 16-15519, FS-PB : JCP N 2017, n° 37-38, 1261, note V. Zalewski-Sicard ; JCP N 2017, n° revue 42, 1289, obs. M. Poumarède.

s'opèrent les consentements à la cession. Le contrat préliminaire a sa propre raison d'être, que les hauts magistrats expriment en présentant ce contrat comme étant de nature « sui generis ». En effet, le régime du contrat de réservation autorise les parties à renoncer au projet dans des cas précis pour le réservataire et librement pour le promoteur qui peut à tout moment renoncer au projet. Ce qui s'explique par le fait que contrairement aux apparences et malgré le régime très rigoureux qui s'applique à ce contrat lorsqu'il est conclu dans le secteur protégé, le contrat préliminaire d'abord a été conçu dans l'intérêt du professionnel. La conclusion de ce contrat lui permet de tester la pertinence de son projet, de donner du crédit à l'opération envisagée auprès des établissements bancaires et de lier très tôt le réservataire qui ne pourra renoncer à l'opération que dans les hypothèses envisagées par l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation. D'où l'affirmation que ce contrat peut être dissocié du contrat définitif.

Les deux contrats présentent toutefois un lien intime. Ils ont en commun la réalisation d'un projet immobilier identique. La loi *ELAN* du 23 novembre 2018 et son article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation ont par ailleurs rendu obligatoire ce contrat de réservation dans le cas où le futur accédant souhaite se réserver des travaux². Enfin, du point de vue de du réservataire, la difficulté qu'il a à renoncer au projet, sans perdre son dépôt de garantie, tend à relativiser l'indépendance du contrat préliminaire par rapport au contrat de vente définitif. D'ailleurs, cela est vrai à tel point que le législateur a estimé qu'il n'est pas nécessaire de purger le délai de réflexion pour les deux contrats. L'article L. 271-1, alinéa 4 dispose en effet que « lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse ».

En transférant sur le contrat préliminaire la purge du délai de réflexion, le sort du contrat de vente se trouve inévitablement lié à la bonne régularité du contrat. En effet, la nullité du contrat de réservation remettra les parties dans la situation qui était celle avant la conclusion du contrat. Ce qui signifie que la notification de l'article L. 271-1 Code de la construction et de l'habitation sera supposée n'avoir jamais été faite. Les parties se retrouvent alors dans la situation envisagée par l'alinéa 5 de cet article qui impose le délai de réflexion désormais de 10 jours (7 jours au moment des faits), avant la signature de l'acte authentique lorsque ce contrat est conclu sans contrat préliminaire. La Cour de cassation le 12 avril 2018 avait ainsi fait valoir qu'en cas de nullité du contrat de réservation, « qui est un contrat distinct et autonome du contrat de vente », l'acquéreur « se trouv[e] dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation » et qu'il doit à ce titre bénéficier du délai de réflexion prévu par ce texte, sous peine de nullité du contrat définitif³. Le délai doit donc à nouveau être purgé conformément aux exigences de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans quoi la nullité peut être réclamée par le réservataire. Dans l'espèce ayant donné lieu à la décision du 17 septembre 2020, les magistrats ont considéré que la notification du projet d'acte valait notification du délai de réflexion tout en constatant que le délai de 7 jours au moment des faits n'avait pas été respecté. Ils ont

² L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : JO, 24 nov. 2018.

³ Cass. 3^e civ., 12 avr. 2018, n° 17-13118 : JCP N 2018, n° 16, act. 398 ; Constr.-Urb. 2018, comm. 91, note C. Sizaire.

néanmoins retenu que cette irrégularité avait été couverte par leur attitude. C'est ce qu'entendaient contester les demandeurs.

Il est généralement admis que l'acte irrégulier peut faire l'objet d'une confirmation. Dans un arrêt du 7 avril 2016, les hauts magistrats avaient fait valoir que « la signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente sans réserve vaut 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 »⁴. Encore faut-il, pour que l'attitude des acquéreurs puisse être interprétée comme valant confirmation et signifiant une absence de volonté de leur part de se rétracter, qu'il soit certain qu'ils aient été clairement informés de cette possibilité. Deux éléments ont convaincu les juges de répondre par l'affirmative : la notification du projet d'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à compter de laquelle ils ont considéré que commençait à courir le délai de réflexion, et une référence au texte de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui avait été reproduit dans le contrat de réservation. Or, comme le souligne un auteur, ce n'est pas ce que l'on attend de la notification du projet d'acte de l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation dont la finalité est de permettre aux futurs acquéreurs d'apprécier les différences entre le contenu du contrat de réservation et celui du contrat définitif pour, le cas échéant, décider de se retirer du projet sans perdre le dépôt de garantie⁵. D'ailleurs, ce projet d'acte doit être notifié quand bien même le délai aurait été purgé au stade du contrat préliminaire. Dans ces conditions, il est difficile d'affirmer que les demandeurs ont été correctement informés de la possibilité qu'ils avaient de se rétracter et de sortir ainsi de l'opération projetée sans perdre leur dépôt de garantie. Le fait que le texte de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ait été reproduit intégralement dans le contrat de réservation ne permet pas d'en déduire qu'ils savaient pouvoir renoncer au projet au stade du contrat définitif. On peut donc douter de la valeur de la confirmation d'un acte irrégulier et d'un renoncement à se rétracter déduit d'une exécution volontaire des obligations de la part de ceux qui ignoraient disposer précisément d'une telle possibilité.

Christophe BROCHE

⁴ Cass. 3^e civ., 7 avr. 2016, n° 15-13064 : Bull. civ. III, n° 52 ; D. 2016, p. 840 ; RTD civ. 2016, p. 605, obs. H. Barbier.

⁵ Gaz. Pal. 8 déc. 2020, n° 392h7, p. 86, note V. Zalewski-Sicard.