



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Immeubles

Question écrite n° 5738

Texte de la question

M. Serge Charles demande à M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, de bien vouloir lui préciser si le décret no 93-751 du 27 mars 1993 et le nouvel article L. 311-8 du code des communes sont applicables aux ventes en l'état futur d'achèvement, bien que ces ventes fassent conserver au vendeur la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'au jour de l'achèvement.

Texte de la réponse

L'article L. 311-8 nouveau du code des communes soumet à publicité préalable la vente à des personnes privées de terrains constructibles ou de droits de construire appartenant aux collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics, leurs concessionnaires ou sociétés d'économie mixte locales. La vente en l'état futur d'achèvement est une vente immobilière et la circonstance que le vendeur s'oblige à édifier l'immeuble, et qu'il conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à réception des travaux n'a pas pour effet de transformer le contrat en louage d'ouvrage. Cette vente cependant ne paraît pas pouvoir s'analyser en une vente de terrain ou de droits de construire, même si elle opère transfert de propriété sur le sol et si, dans certaines situations, l'acquéreur dispose d'un droit de construire résiduel. Dans ces conditions, les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 311-8 du code des communes ne semblent pas, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, assujetties aux obligations de publicité prévues par ce texte et son décret d'application lorsqu'elles se réalisent, dans le cadre de leurs compétences, des ventes en l'état futur d'achèvement. En revanche, pour ce qui concerne l'information préalable de certains actionnaires par une société d'économie mixte locale qui envisage de céder un bien de nature immobilière ou des droits de construire à une personne privée, les termes généraux du deuxième alinéa de l'article L. 311-8 paraissent s'appliquer à la vente en l'état futur d'achèvement.

Données clés

Auteur : [M. Charles Serge](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5738

Rubrique : Ventes et échanges

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 septembre 1993, page 3011

Réponse publiée le : 1er novembre 1993, page 3839