



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Reglementation

Question écrite n° 39852

Texte de la question

M Pascal Clément attire l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sur la nécessité pour les pouvoirs publics de combler le vide juridique qui s'est récemment révélé en matière de vente à terme. Depuis quelques années, les gouvernements successifs se sont attachés à favoriser la relance du bâtiment en prenant un certain nombre de mesures incitatives. Il s'agissait en priorité de favoriser la construction de bâtiments d'habitation, et principalement des logements sociaux, secteur plus particulièrement frappé par la récession. Parmi ces mesures, la formule de la vente à terme connaît un assez grand succès. Elle est définie par le code civil, qui énonce en son article 1601-2 qu'elle est « le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente ». N'opérant le transfert de propriété qu'au complet achèvement des travaux, l'accession à la propriété est possible sans qu'il soit nécessaire pour les investisseurs d'apporter préalablement et intégralement le capital correspondant au coût de la construction. Mais à côté de cette technique juridique, a été instaurée, par l'article L 261-10 du code de la construction et de l'habitation, une procédure exorbitante du droit commun en ce qu'elle déroge aux articles 1601-2 du code civil et L 261-12 du code de la construction et de l'habitation. Cette procédure permet aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte, et à eux seuls, de stipuler que le transfert de propriété résultera de la constatation du paiement intégral du prix et non du complet achèvement de la construction. Si cette formule est positive pour la promotion du logement social, elle peut, dans certaines circonstances, constituer un danger pour les tiers, notamment pour les créanciers de l'acquéreur. La lecture de l'état hypothécaire ne permet en effet pas de déterminer les modalités de la vente à terme, et laisse ainsi subsister une incertitude quant à la qualité de propriétaire de l'acquéreur. Des confusions sont donc possibles : nonobstant l'effet rétroactif du transfert de propriété, un vide juridique subsiste jusqu'au paiement intégral du prix. C'est pourquoi il lui demande quelles solutions il préconise pour résoudre le problème des garanties hypothécaires prises par les créanciers des acquéreurs dans le cas où la transaction aurait été faite sur la base d'une vente à terme fondée sur l'article L 261-10 du code de la construction et de l'habitation. Quelle sera la validité de l'hypothèque. Quel sera le sort de l'hypothèque si l'acquéreur ne paie pas son crédit. Le créancier hypothécaire pourra-t-il se substituer à l'acquéreur défaillant. En cas de réponse positive, quid de l'article 2125 du code civil qui énonce en son alinéa 1er : « Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision. » L'hypothèque inscrite sera-t-elle soumise à la même condition du paiement intégral du prix, conformément à cet article 2125. Il serait souhaitable qu'un texte vienne combler le vide juridique évoqué ci-dessus.

Données clés

Auteur : [M. Clément Pascal](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39852

Rubrique : Suretes

Ministère interrogé : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Ministère attributaire : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Date(s) clé(e)s)

Question publiée le : 9 mai 1988, page 1939