



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Reglementation

Question écrite n° 3517

Texte de la question

M Pascal Clement attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'equipement et du logement, sur la necessite pour les pouvoirs publics de combler le vide juridique qui s'est recemment revele en matiere de vente a terme. Depuis quelques annees, les gouvernements successifs se sont attaches a favoriser la relance du batiment en prenant un certain nombre de mesures incitatives. Il s'agissait en priorite de favoriser la construction de batiments d'habitation, et principalement des logements sociaux, secteur plus particulierement frappe par la recession. Parmi ces mesures, la formule de la vente a terme connait un assez grand succes. Elle est definie par le code civil, qui enonce en son article 1601-2 qu'elle est « le contrat par lequel le vendeur s'engage a livrer l'immeuble a son achevement, l'acheteur s'engage a en prendre livraison et a en payer le prix a la date de livraison. Le transfert de propriete s'opere de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achevement de l'immeuble ; il produit ses effets retroactivement au jour de la vente ». N'operant le transfert de propriete qu'au complet achevement des travaux, l'accession a la propriete est possible sans qu'il soit necessaire pour les investisseurs d'apporter prealablement et integralement le capital correspondant au cout de la construction. Mais a cote de cette technique juridique a ete instauree, par l'article L 261-10 du code de la construction et de l'habitation, une procedure exorbitante du droit commun en ce qu'elle deroge aux articles 1601-2 du code civil et L 261-12 du code de la construction et de l'habitation. Cette procedure permet aux organismes HLM et aux societes d'economie mixte, et a eux seuls, de stipuler que le transfert de propriete resultera de la constatation du paiement integral du prix et non du complet achevement 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 creanciers de l'acquireur. La lecture de l'etat hypothecaire ne permet en effet pas de determiner les modalites de la vente a terme et laisse ainsi subsister une incertitude quant a la qualite de proprietaire de l'acquireur. Des confusions sont donc possibles ; nonobstant l'effet retroactif du transfert de propriete, un vide juridique subsiste jusqu'au paiement integral du prix. Il lui demande les solutions preconisees pour resoudre le probleme des garanties hypothecaires prises par les creanciers des acquireurs dans le cas ou la transaction aurait ete faite sur la base d'une vente a terme fondee sur l'article L 261-10 du code de la construction et de l'habitation. Il souhaiterait aussi savoir quelle sera la validite de l'hypothèque, son sort si l'acquireur ne paie pas son credit et si le creancier hypothecaire pourra se substituer a l'acquireur defaillant et, dans ce cas, qui de l'article 2125 du code civil qui enonce en son alinea 1er : « Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou resoluble dans certains cas, ou sujet a rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux memes conditions ou a la meme rescision. » Il lui demande aussi si l'hypothèque inscrite sera soumise a la meme condition du paiement integral du prix, conformement a l'article 2125.

Texte de la réponse

Reponse. - En application de l'article L 261-10, 3e alinea du code de la construction et de l'habitation (CCH), la vente a terme conclue par un organisme d'HLM ou une societe d'economie mixte est un contrat aux termes duquel le transfert de propriete peut etre differe jusqu'au paiement integral du prix au vendeur, c'est-a-dire

jusqu'au remboursement de la totalité des prêts. Durant cette période, c'est l'organisme vendeur qui demeure propriétaire du bien vendu ; on ne conçoit pas comment les créanciers du vendeur pourraient se trouver induits en erreur à ce sujet à la lecture de l'état hypothécaire lequel ne saurait mentionner un transfert de propriété au profit de l'acquéreur avant la publication de l'acte authentique constatant le paiement du prix et le transfert de propriété. Cela étant et conformément aux dispositions de l'article 2125 du code civil, le créancier de l'acquéreur qui prendrait hypothèque ne bénéficierait que des droits de ce dernier, c'est-à-dire qu'il ne serait dédommé qu'après paiement intégral du prix au vendeur.

Données clés

Auteur : [M. Clément Pascal](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3517

Rubrique : Sûretés

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 octobre 1988, page 2785