



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Reglementation

Question écrite n° 39852

Texte de la question

M Pascal Clement attire l'attention de M le ministre de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports 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. C'est pourquoi il lui demande quelles solutions il preconise 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. Quelle sera la validite de l'hypothec. Quel sera le sort de l'hypothec si l'acquireur ne paie pas son credit. Le creancier hypothecaire pourra-t-il se substituer a l'acquireur defaillant. En cas de reponse positive, quid 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 hypothec soumise aux memes conditions ou a la meme rescision. » L'hypothec inscrite sera-t-elle soumise a la meme condition du paiement integral du prix, conformement a cet article 2125. Il serait souhaitable qu'un texte vienne combler le vide juridique evoque 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