

# Achat sur plan, résilier son contrat de réservation

Le contrat de réservation, qui précède le contrat de vente définitif lors de l'acquisition d'un logement sur plan, peut dans certains cas être résilié.

Plusieurs mois séparent la signature du contrat de réservation du logement sur plan et l'entrée dans les lieux. Le plus souvent, la date de livraison est fixée sous forme de fourchette trimestrielle, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 par exemple. En pratique, les ventes des appartements en cours d'édification financent la construction de l'immeuble. Dans le langage courant, on parle d'achat sur plan ; juridiquement, il s'agit d'une vente d'immeuble à construire conclue en l'état futur d'achèvement, VEFA.

## » Un contrat spécifique

La grande majorité des logements neufs sont vendus alors même qu'ils ne sont pas construits ou pas achevés. Parfois, le promoteur commercialise son programme immobilier alors qu'il n'a pas acquis définitivement le terrain, que le permis de construire ne lui est pas encore accordé, ou pas purgé de tout recours. La construction commencera plus tard quand il aura obtenu suffisamment de réservations. C'est pourquoi, il est question de contrat de « réservation » et non de « vente ».

### L'acquéreur s'engage à acheter

Les particuliers n'en ont pas toujours conscience mais ils ne sont, à ce stade,

que des réservataires. Pour autant, une fois le contrat de réservation signé, ils s'engagent en principe à conclure la vente. À défaut, le vendeur pourra conserver le dépôt de garantie.

### Le promoteur réserve le logement

De son côté, le promoteur s'engage simplement à réserver un logement au client si le programme se réalise. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. Toute autre forme d'avant-contrat telle qu'une promesse d'achat ou de vente est interdite. Ce contrat préliminaire précède le contrat de vente définitif signé obligatoirement devant notaire. Toutefois rien n'empêche l'acheteur, au stade du

contrat de réservation, de prendre conseil auprès de son notaire et de négocier avec le promoteur certaines clauses qui lui paraissent défavorables ou éventuellement de se rétracter dans le délai. En effet, la loi l'autorise à revenir sur son engagement et à récupérer intégralement son dépôt de garantie dans plusieurs hypothèses.

## » Le dépôt de garantie

En pratique, le promoteur exige toujours le versement d'un dépôt de garantie au moment de la signature du contrat de réservation. Il ne peut pas excéder 5 % du prix prévu au contrat de réservation si la vente doit être signée dans l'année ou 2 % du prix prévu si la vente doit être signée dans les deux ans. Enfin, si le délai excède deux ans, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé.

Cette somme est versée sur un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur dans une banque ou chez un notaire. Le vendeur ne peut pas conserver le chèque ou l'encaisser sur son compte personnel sous peine de sanctions pénales. Ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ainsi, dans l'hypothèse d'une faillite ou de difficultés rencontrées par le promoteur, personne ne peut y

## La vente sur plan en chiffres

En 2013, les réservations ont atteint 87 700 logements, un niveau bien en dessous de la moyenne observée entre 2000 et 2011 avec 103 000 logements. Si le volume des ventes diminue, il en va différemment des prix qui sont restés stables. Ils s'élèvent en moyenne à 3 870 € le m<sup>2</sup> sur l'année.

Source : Commissariat général du développement durable, Chiffres et statistiques n°496



bénéficie aussi de la condition suspensive légale d'obtention du prêt. Si le ou les emprunts sont refusés par la banque, le contrat tombe à l'eau et le dépôt de garantie restitué dans un délai de 21 jours. En dehors de ces hypothèses, une fois le contrat de réservation signé, l'acquéreur s'engage à conclure la vente et à signer le contrat définitif. À défaut, le vendeur peut conserver le dépôt de garantie. Une clause du contrat peut même prévoir des indemnités complémentaires.

Quand le projet est abandonné par le promoteur, en raison d'un nombre de réservations insuffisant, d'obstacles administratifs (permis de construire refusé) ou autres (découvertes archéologiques sur le site), le dépôt de garantie est restitué à l'acquéreur dans un délai de trois mois.

### » Le projet de vente définitif

Quelques mois généralement après avoir signé le contrat de réservation, l'acquéreur reçoit le projet du contrat de vente définitif qui sera signé chez le notaire. Ce document doit lui parvenir au moins un mois avant la date de signature de l'acte authentique accompagné des annexes. Ce délai laisse le temps à l'acquéreur de vérifier la conformité des informations avec le contrat de réservation et les éventuelles modifications que le promoteur a apportées au projet initial. Si elles apparaissent importantes, il peut dans certaines conditions se désengager. En effet, dans le cas où le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat de réservation, l'acquéreur est protégé et récupérera son versement initial. C'est le cas si la vente n'est pas conclue dans le délai prévu au contrat de réservation ; si le prix de vente excède finalement de plus de 5 % le prix prévisionnel ; si l'un des équipements prévus au contrat de réservation n'est finalement pas réalisé (un ascenseur, une piscine, etc.) ; ou enfin si le bien dans sa consistance ou la qualité des ouvrages prévus présente une réduction de valeur supérieure à 10 %. Le remboursement du dépôt de garantie intervient dans le délai de trois mois à dater de la demande de l'acquéreur, si bien sûr elle est justifiée. ■

Rosine Maiolo

*Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le délai entre le contrat de réservation et la signature de la vente excède deux ans.*

toucher ; les dépôts ne pourront pas tomber dans les mains de ses créanciers par exemple. Le promoteur pourra en disposer uniquement après la signature du contrat de vente définitif chez le notaire.

### » La rétractation de l'acheteur

Le vendeur remet à l'acquéreur un exemplaire du contrat de réservation signé en le lui adressant par lettre recommandée,

ou par tout moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (exploit d'huissier). À compter du lendemain de cette remise ou réception et pendant un délai de sept jours, l'acquéreur peut revenir sur sa décision.

### Restitution du dépôt de garantie

En cas de rétractation, le vendeur lui restitue l'intégralité du dépôt de garantie. Depuis le 19 mai 2011, s'il finance son acquisition avec un prêt, l'acquéreur

*Cet extrait de « Conseils des notaires » vous est offert par :*

**Philippe GILLETTA de SAINT JOSEPH**  
**Christine BESSE**  
**Dominique FABIANI**  
**Denis BERIO**  
Notaires

24 rue de l'hôtel des postes  
06000 NICE  
04 92 17 34 34 – [gbf@notaires.fr](mailto:gbf@notaires.fr)

**Site web :**

<http://gilletta-besse-fabiani-berio-nice.notaires.fr>

**Page Facebook :**

<https://www.facebook.com/P-Gilletta-de-St-Joseph-C-Besse-D-Fabiani-et-D-Berio-Notaires-551553731663066/>