

Sans titre

N° 1022.- CONSTRUCTION

IMMOBILIERE.-

- Immeuble à construire.- Vente.-

Vente en l'état futur

d'achèvement.- Dispositions de

l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.-

Application (non).- Résolution de

la vente.- Incidence sur la

validité du prêt.-

Les dispositions de l'article

R.261-2 du Code de la construction

et de l'habitation qui imposent

d'observer une procédure

particulière pour constater

l'achèvement, sont inapplicables en

matière de vente en l'état futur

d'achèvement, dans le cadre de

laquelle, au terme de l'article

1603 du Code civil, le transfert de

propriété s'opère de plein droit

par la constatation par acte

authentique de l'achèvement de

l'immeuble, et produit ses effets

rétroactivement au jour de la

vente.

Les acquéreurs ne peuvent tirer

argument du fait que la mention

Sans titre
d'un prêt figurant dans l'acte de vente, l'organisme prêteur aurait ainsi donné sa caution à l'équilibre financier de l'opération, alors que cette seule mention ne peut avoir pour conséquence que l'organisme financier aurait souscrit des obligations particulières à cet égard.

En l'absence de mention particulière dans le texte de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, ou dans tout autre texte, la résolution éventuelle du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ne saurait avoir pour conséquence d'entraîner l'annulation du contrat de prêt.

En décider autrement aboutirait à faire supporter à l'organisme de crédit les fautes ou les insuffisances relevées dans le cadre de l'exécution du contrat passé avec le promoteur vendeur, contrat auquel le prêteur n'est pas partie.

Sans titre

T.G.I. Carpentras, 17 mars 1998

N° 98-240.- Epoux Sapaly c/ société
La Rose des Sables et a.

M. Kriegk, Pt.- Mme Berthet, V.
Pt.- M. Lebrun, P. Juge.-