



**INDEPENDANCE ENTRE LE CONTRAT DE RESERVATION  
ET LE CONTRAT DE VENTE:  
ATTENTION AUX CONSEQUENCES SUR LE CONTRAT DE VENTE**

*Libre propos pratique sur la décision du 12 avril 2018 n° 17-13118*

Par Marie-Elisabeth Mathieu

*Docteur en droit international*

*Maître de Conférences à l'Université d'Évry Val d'Essonne, Membre du Centre de recherche Léon Duguît, Professeur au Centre de Formation Professionnel des Notaires de Paris, ancien Avocat au Barreau de Paris, Consultante pour l'Étude Lasaygues.*

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation vient d'affirmer à nouveau dans un arrêt de principe l'autonomie du contrat de VEFA et du contrat de réservation. Toutefois, jugeant dans un contrat de VEFA portant sur un bien à usage d'habitation que la purge du délai de rétractation avait été irrégulière sur le contrat de réservation, la Haute juridiction prononce la nullité de la vente en découlant... La justification est simple : l'acquéreur avait, du fait d'une notification irrégulière du délai de réflexion prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, conservé sa faculté de se rétracter et que dès lors « *qu'ayant exactement retenu que, le contrat de réservation, qui était un contrat distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, M. X... se trouvait dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et constaté qu'il n'avait pas bénéficié d'un délai de réflexion, la cour d'appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs que la vente devait être annulée* ».

Cette décision est certes la confirmation de l'indépendance du contrat de VEFA et du contrat de réservation mais elle a, à notre sens, une conséquence pratique indéniable sur notre pratique notariale.

Il est vrai que la troisième chambre civile s'est déjà prononcée sur la séparation de ces deux contrats mais en considérant que la nullité de l'un n'emportait pas la nullité de l'autre - Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avr. 2017, n° 16-15.519. En l'espèce la notification irrégulière de l'article 271-1 code de la construction et de l'habitation fait basculer le débat. Même si dans les deux cas, la Cour de cassation confirme l'absence de lien entre les deux contrats, la conséquence

dans la décision du 12 avril 2018 reste la nullité du contrat de vente alors même que les contrats seraient indépendants... Dès lors, si le formalisme n'est pas respecté pour un contrat, le second devra le respecter, sous peine d'encourir la nullité.

Pourtant en 2016, alors que la notification du droit de rétractation, avait dans le contrat de réservation, été irrégulière, la haute juridiction avait considéré que « *la signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation* » - Civ. 3<sup>e</sup>, 7 avr. 2016, n° 15-13.06. Cette décision nous permettait souvent de faire renoncer l'acquéreur au moment de la réitération de la vente à se prévaloir de l'irrégularité de la notification en lui faisant déclarer qu'il acceptait cette vente en connaissance de cause et sans réserve.

Le présent arrêt est assurément en rupture avec cet attendu.

Dès lors, le notaire instrumentaire de l'acte de VEFA se doit d'examiner la régularité de la purge du délai de rétractation quitte à le purger une nouvelle fois, le cas échéant, par la purge d'un délai de réflexion pour éviter la nullité de la vente dont il sera responsable puisqu'il se doit d'assurer l'efficacité de ces actes.

Par conséquent, nous ne serons que trop recommander dans les vérifications d'usage en matière de VEFA de vérifier la régularité de la purge du délai de rétractation. Les deux contrats réservation et VEFA sont autonomes mais cette indépendance n'en est que plus dangereuse pour le notaire chargé de passer la vente. Certes, nous ne faisons généralement pas figurer en annexe de la vente, les contrats de réservation ; mais nous n'échappons pas, pour autant, éventuellement à une nullité de la vente en raison d'une notification irrégulière de l'article L.271-1 du CCH sur le contrat de réservation. Si tel est le cas, le notaire sera tenu, au risque de voir sa vente annulée, de purger un délai de réflexion pour s'assurer de l'efficacité juridique de sa vente.