



Païement du solde du prix en VEFA : quand est-il trop tard ?

L'article L 218-2 du code de la consommation dispose que « *L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans* ».

Au visa de ce texte, tout appel de fonds émis par le vendeur en l'état futur d'achèvement auprès de son client, lorsqu'il s'agit d'un particulier, n'est plus exigible deux ans plus tard.

Il en sera ainsi s'agissant de l'appel de fonds correspondant au solde du prix de vente du bien acquis en l'état futur d'achèvement, soit 5 % du montant de ce prix.

Il reste qu'en application de l'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation, ce « *solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat* ».

La consignation perdurera jusqu'à ce qu'il soit remédié aux défauts de conformité et désordres allégués par l'acquéreur, dès qu'ils existent.

Ça n'est qu'alors que le solde du prix deviendra exigible.

Du coup, pendant le temps qui aura passé, le délai de prescription de deux ans prévu par le code de la consommation n'aura pas couru.

Il ne commencera à courir qu'après cette mise en conformité et, plus généralement et plus simplement, dès lors que la dernière des réserves formulées aura été levée.

C'est en ce sens que, sur invitation de notre cabinet dans une affaire qui lui a été confiée, a statué très récemment le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Chalon sur Saône.

Celui-ci, à juste titre, indique que « *la consignation du prix de vente constitue une retenue de garantie qui permet de s'assurer de la levée des non-conformités à livraison de sorte que l'obligation pour les acquéreurs de verser le solde au vendeur est reportée jusqu'à la levée des réserves*.

Il s'en déduit que l'exigibilité de la créance n'est acquise qu'à la levée des réserves qui constitue dès lors le point de départ de la prescription de l'action en paiement » [**Tribunal judiciaire de Chalon sur Saône, chambre civile, juge de la mise en état, ordonnance du 17 décembre 2021, n° RG 21/00491**].

La solution était acquise en matière de construction de maison individuelle.

Il n'est pas de raison, selon nous, qu'il en soit différemment en matière de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette décision ne peut donc qu'être approuvée.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente

