

The background of the entire image is a detailed architectural floor plan in blue ink on a light background. It shows various rooms, corridors, and structural elements with dimensions and annotations. A central light blue box with a dark blue border contains the main text.

La vente sur plan

selon la Cour de cassation

-

**Petit recueil de
jurisprudence**

La vente sur plan ou en l'état futur d'achèvement

*Cour de cassation
Arrêt n° 263 du 10/05/2022
Dossier n° 269/1/7/2021*

Lorsque les parties ont stipulés dans le contrat que l'acheteur avait uniquement vu les plans, et que la superficie de l'appartement pourrait être corrigée après les calculs topographiques, le tribunal peut considérer qu'il s'agit d'un contrat de vente sur plan.

En revanche, la vente d'un appartement en l'état futur d'achèvement (VEFA) exige que les travaux relatifs aux fondations de la construction au niveau du rez-de-chaussée soient achevés.

Le respect du plan *ne varietur* et du cahier des charges

Cour de cassation
Arrêt n° 733 du 28/12/2021
Dossier n° 5221/1/1/2019

Pour pouvoir établir une vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, le vendeur est tenu (i) d'établir un cahier des charges conforme au projet architectural autorisé (ii) de le signer avec l'acquéreur, et (iii) d'en déposer un exemplaire ainsi que les projets architecturaux *ne varietur* et doit s'engager à respecter les plans architecturaux et les termes du cahier des charges.

Toute modification des plans ou du cahier des charges qui serait contestée par l'acheteur impose au juge d'en examiner la légalité au regard des dispositions légales.

Le remboursement de l'avance en cas de défaut de livraison

Cour de cassation
Arrêt n° 56 du 02/02/2017
Dossier n° 747/3/1/2015

Le vendeur d'un bien en l'état futur d'achèvement est tenu de rembourser l'avance payée par l'acheteur sur le prix de vente lorsque ces deux conditions sont réunies :

- il y a un retard dans la livraison de la part du vendeur qui n'a pas encore achevé la construction ;
- l'acheteur a demandé l'annulation de sa réservation et a demandé le remboursement de son avance.

Le vendeur ne peut pas contester le remboursement tant qu'il ne justifie pas avoir achevé les travaux dans le délai convenu initialement.

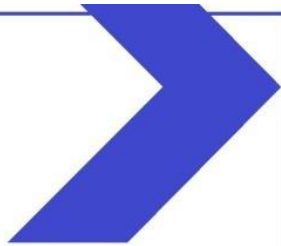
Le retard de livraison en cas de vente en l'état futur d'achèvement

*Cour de cassation
Arrêt n° 121 du 02/03/2017
Dossier n° 1097/3/1/2016*

Le contrat de réservation d'une villa en l'état futur d'achèvement stipule une date de livraison qui doit être respectée par le vendeur et que tout retard dans la livraison constitue une violation du contrat par le vendeur.

Néanmoins, le vendeur peut malgré son retard exiger la signature du contrat de vente définitive. Le retard dans la livraison ne constitue pas un motif justifiant la résiliation de la vente surtout que la villa est prête pour la livraison.

L'acheteur, qui reste tenu de conclure la vente définitive, peut simplement demander des dommages-intérêts.



DERYANY
LAW OFFICE

Maître Mohamed Reda Deryany
Avocat à la Cour | Attorney-at-law

Email : reda@deryany-avocat.com
Téléphone : +212.600.900.200