
VEFA : la nullité du contrat de réservation ne signifie pas celle du contrat de vente

Publié le 10/01/2020



Dans un arrêt en date du 21 mars 2019 (n°18-11.707) la Cour de cassation rappelle que « le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente ».

Dans un **arrêt en date du 21 mars 2019 (n°18-11.707)** la Cour de cassation rappelle que « le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente ».

En l'espèce, dans la perspective de réaliser un investissement locatif, une femme signe avec une société civile immobilière, suite au démarchage d'une société de conseil, un contrat de réservation suivi d'un acte authentique de vente en état futur d'achèvement portant sur un appartement et un emplacement de stationnement. Pour mener à bien ce projet, elle souscrit un prêt auprès d'un établissement bancaire. Invoquant des irrégularités dans le contrat de réservation et une rentabilité inférieure à celle promise, elle assigne les trois sociétés (la société de conseil, l'établissement bancaire et la société civile immobilière) en annulation des contrats de vente et de prêt et en paiement de dommages-intérêts.

Elle est déboutée de l'ensemble de ses demandes au motif que le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente et celui-ci ne peut donc être annulé.

En se prononçant ainsi, la Haute juridiction confirme sa jurisprudence antérieure.). Le contrat de réservation doit donc être considéré comme un contrat distinct et autonome du contrat de vente (**Cass. 3e civ., 12 avr. 2018, n° 17-13.118**).