

## VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

La vente d'immeubles à rénover s'applique à toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux.

L'acquéreur paye l'existant au moment de la signature du contrat et les travaux en fonction de leur avancement.

### **1. Le champ d'application de la vente d'immeuble à rénover**

La vente d'immeubles à rénover suppose la réunion de quatre critères.

1° Un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti

2° Un immeuble à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation

3° La réalisation, par le vendeur, de travaux dans un délai déterminé par le contrat

- Réalisation directe ou indirecte.

- Travaux : Ni la loi ni le décret ne font référence à un seuil minimal de travaux devant être réalisés. Tous travaux entrent donc dans le champ d'application du contrat dès lors qu'ils sont payés avant achèvement.

4° Le paiement de sommes d'argent ou dépôt de fonds avant la livraison des travaux

- Prise en compte de tous types de versements : La perception de quelque somme d'argent que ce soit de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conduire à la signature d'un contrat de vente d'immeubles à rénover.

### **2. Le régime juridique applicable aux avant-contrats**

Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter à peine de nullité les indications essentielles relatives :

- à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux qui incluent notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4, la surface de l'immeuble, le nombre de pièces principales, l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble. La qualité des travaux est établie par une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue;

- à son prix, tel que prévu à l'article R. 262-9 et le cas échéant, les modalités de sa révision prévue à l'article R. 262-11;

- l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

### **3. Le Contrat définitif**

A peine de nullité, le contrat doit être conclu par acte authentique.

### **3.1. Le Contenu du contrat**

Le contrat doit contenir à peine de nullité :

- a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot.
- b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives.

La consistance des travaux résulte du devis descriptif, des plans, avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

- c) Le prix de l'immeuble ; le contrat doit également mentionner si le prix est ou non révisable et dans l'affirmative, les modalités de sa révision.
- d) Le contrat doit mentionner une date indicative de livraison des travaux.
- e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur.
- f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux.

Si l'immeuble est compris dans un ensemble immobilier, ces indications doivent être complétées par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat.

En cas d'inobservation des dispositions mentionnées plus haut, la nullité du contrat peut être invoquée, mais seulement par l'acquéreur et avant la livraison.

### **3.2. La situation du vendeur d'immeubles à rénover**

- Transfert immédiat de la propriété sur les existants : Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.

- Fourniture d'une garantie extrinsèque d'achèvement : Le régime de la vente d'immeubles à rénover n'autorise le vendeur à ne fournir qu'un seul type de garantie, en l'occurrence, extrinsèque.

La garantie extrinsèque d'achèvement prend fin à l'achèvement des travaux prévus au contrat tels qu'attesté par l'homme de l'art. Cette garantie extrinsèque ne saurait donc être ni une garantie de levée des réserves, et encore moins une garantie de livraison, ni une garantie couvrant les désordres de nature décennale ou biennale.

- Soumission à la responsabilité des constructeurs : Pour les travaux qui sont constitutifs d'un ouvrage, le vendeur rénovateur est soumis aux responsabilités décennale et biennale qui s'y appliquent.

- Souscription des assurances obligatoires des constructeurs si les travaux sont constitutifs d'un ouvrage : Dès lors que les travaux sont constitutifs d'un ouvrage, donc soumis à la responsabilité décennale, le vendeur doit souscrire les assurances liées à ce type d'ouvrage, en l'occurrence, l'assurance dommages ouvrage d'une part, et l'assurance de responsabilité civile d'autre part.

– Souscription des assurances obligatoires du vendeur rénovateur : Le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation devant être rénové doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

### **3.3. La situation de l'acquéreur d'immeuble à rénover**

- Possibilité de céder ses droits

- Distinction des deux parties du prix : Le prix de l'immeuble est le prix payé par l'acquéreur incluant celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux devant être réalisés par le vendeur. Les documents contractuels distinguent ces deux parties du prix. La réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre celui de l'existant et celui des travaux est attestée par un homme de l'art. Cette attestation est annexée aux documents contractuels.

- Principe d'un échelonnement des versements : L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux. Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt avant la date à laquelle la créance est exigible. L'échelonnement est prévu par l'article R. 262-10 qui définit les stades détaillés ci-après. Les montants indiqués sont des maximums qui ne peuvent être dépassés

1- Le prix de l'existant est payé dès la signature du contrat.

2- Lorsque les travaux représentant la moitié du prix total des travaux ont été achevés, l'article R. 262-10 permet un versement ne pouvant excéder 50 % du prix des travaux. Cet achèvement de la moitié des travaux devra être attesté par l'homme de l'art.

3- Les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder 95 % une fois achevé l'ensemble des travaux. L'achèvement devra être attesté par l'homme de l'art. En cas de désaccord entre les parties, l'article R. 262-4, alinéa 3 prévoit que l'achèvement des travaux sera constaté par une personne qualifiée, désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation. De même, la constatation de l'achèvement des travaux n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 262-3. (Vices de construction ou défauts de conformité apparents)

4- Le solde est payé à la livraison. Il peut cependant être consigné en cas de défauts de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison.

La livraison ne peut être faite qu'une fois que les travaux ont vu leur achèvement constaté et qu'ils ont été reçus.

La convocation et la livraison est notifiée à l'acquéreur ou à son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue au moins quinze jours avant la date prévue pour la livraison ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.