

## **ARTICLE 22-II ET III - VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE LOGEMENTS À FINIR**

### **1. ÉTAT DES LIEUX**

La vente en l'état futur d'achèvement est un contrat entre d'une part, un vendeur qui s'engage à construire ou à faire construire un immeuble et d'autre part, un acquéreur qui s'engage à en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Ce contrat de vente opère un transfert de propriété de l'immeuble ou d'une partie d'immeuble entre le vendeur et l'acquéreur au fur et à mesure de sa construction.

Mode d'accession à la propriété particulièrement prisé, la vente en l'état futur d'achèvement a pour caractéristique de porter sur un immeuble qui, au jour de la vente, soit n'existe pas, soit est en cours de construction, et que le vendeur s'est engagé à construire jusqu'à son achèvement. Cet achèvement suppose que le logement soit habitable. Or pour cela le logement doit comporter un certain nombre d'équipements tels qu'un évier par exemple.

Pour autant, les promoteurs de constructions résidentielles font face à un nombre croissant de demandes de la part de leurs clients qui souhaitent disposer d'une plus grande liberté afin de réaliser eux-mêmes certains travaux tels que l'installation des sanitaires ou des travaux de finition tels que des travaux de peinture.

Répondre à cette demande permettrait à l'acquéreur de réaliser des économies en lui évitant d'avoir à payer deux fois pour les mêmes travaux. On peut estimer le coût des travaux dont l'acquéreur se réserverait la réalisation entre 1 000 € à 15 000 € par logement, et à 10 % le nombre de contrats qui comporteraient une clause de réservation de travaux au bénéfice de l'acquéreur.

Quelques ajustements pourraient donc être apportés aux textes afin de permettre aux promoteurs vendeurs et aux acquéreurs de se mettre d'accord sur des travaux dont l'acquéreur se réserverait l'exécution après la livraison du bien.

### **2. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER ET OBJECTIFS POURSUIVIS**

#### **2.1. NÉCESSITÉ DE LÉGIFÉRER**

Les promoteurs de constructions résidentielles font face à un nombre croissant de demandes de la part de leurs clients qui souhaitent disposer d'une plus grande liberté afin de réaliser eux-mêmes certains travaux tels que l'installation des sanitaires ou des travaux de finition tels que des travaux de peinture. C'est ainsi que les éviers et le mobilier de cuisine préinstallés sont parfois cassés, retirés et jetés par l'acquéreur rapidement après la livraison de son logement, afin d'en installer d'autres plus à son goût. Dans ce cas, l'acquéreur paie deux fois l'équipement : d'abord à travers le prix de vente du logement qui inclut le coût de

l'équipement initial ; ensuite, à l'achat du nouvel équipement. S'y ajoutent le cas échéant les frais de dépose de l'ancien équipement et/ou de pose du nouvel équipement.

Une évolution des textes permettrait d'éviter à l'acquéreur des dépenses inutiles, en lui laissant le soin de réaliser lui-même certains travaux d'installation d'équipements ou de finition.

## 2.2. OBJECTIFS POURSUIVIS

La mesure proposée a pour objet de laisser une plus grande liberté contractuelle aux parties au contrat de vente en l'état futur d'achèvement afin que l'acquéreur puisse se réserver l'exécution de travaux d'installation d'équipements ou de finition, et ainsi aménager librement son logement tout en limitant le coût des travaux qu'il réalisera par lui-même.

Enfin, cette mesure entend limiter le gaspillage et les effets sur l'environnement qu'engendre le fait de devoir désinstaller des équipements et les éliminer pour en installer de nouveaux.

## 3. OPTIONS POSSIBLES ET DISPOSITIF RETENU

Il est proposé de modifier les articles L. 261-11 et L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation afin de permettre au vendeur et à l'acquéreur de se mettre d'accord sur certains travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires dont l'acquéreur se réserverait la réalisation. Une clause du contrat de réservation du logement qui peut précéder l'acte de vente, dit contrat préliminaire, devra permettre à l'acquéreur :

- de se réserver la réalisation de travaux de finition ou d'installation d'équipements sanitaires ;
- de revenir sur sa décision dans un délai défini par le contrat préliminaire, les travaux devant alors être réalisés par le vendeur pour un prix fixé par avance dans ce contrat, ce dispositif étant inspiré de celui existant dans le contrat de construction de maison individuelle.

L'acte de vente ensuite conclu devant notaire devra préciser les travaux que le vendeur réalisera lui-même.

La mesure étant inscrite dans le code de la construction et de l'habitation, elle a vocation à s'appliquer à la vente en l'état futur d'achèvement du secteur protégé, c'est-à-dire aux opérations de vente d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Sont donc exclues du champ d'application de la mesure les opérations réalisées dans le secteur libre qui concerne les immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial ou professionnel et qui relèvent exclusivement des dispositions générales de l'article 1601-3 du code civil.

## **4. ANALYSE IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES**

### **4.1. IMPACTS JURIDIQUES**

La mesure projetée par le Gouvernement emportera modification des articles L. 261-11 et L. 261-15 du code de la construction.

### **4.2. IMPACTS SUR LES ENTREPRISES**

Les gains réalisés par les acquéreurs ci-dessous développés représenteront une perte de chiffre d'affaires d'un montant équivalent pour les promoteurs-vendeurs – toutefois cette perte correspond par définition à des travaux qui ne répondent pas aux besoins des particuliers.

A contrario, les acquéreurs feront davantage intervenir des entreprises de leur choix pour réaliser des travaux de finition ou d'installation d'équipement.

Surtout, les possibilités offertes aux parties par les dispositions proposées devraient renforcer l'attractivité des contrats de vente en l'état futur d'achèvement vis-à-vis des acquéreurs potentiels, en réduisant les prix et en permettant de personnaliser davantage l'aménagement du logement. Ainsi, la mesure devrait augmenter le nombre des ventes réalisées, sans qu'il soit aisé d'estimer cet impact favorable aux entreprises.

### **4.3. IMPACTS SUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

S'agissant de contrats privés, la mesure n'a pas d'impact identifié sur les collectivités territoriales, si ce n'est la réduction du volume de déchets.

### **4.4. IMPACTS SUR LES PARTICULIERS**

Il est possible d'en évaluer l'impact au regard du nombre de ventes en l'état futur d'achèvement conclues chaque année, à partir des hypothèses suivantes :

A partir des derniers chiffres publiés par la Fédération des promoteurs immobiliers, il ressort que 58 777 ventes en l'état futur d'achèvement ont été conclues en 2016 ; la mesure porterait donc sur 5 877 logements (58 777 x 10 %).

L'impact de la mesure est estimé à un gain total compris entre 5,87 M € et 88,1 M€, selon que les travaux réalisés par l'acquéreur s'élèvent à 1 000 € ou à 15 000 € (5 877 logements x 1000 € et 5 877 logements x 15 000 €).

### **4.5. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX**

Cette mesure supprimera un gaspillage et les effets sur l'environnement qu'engendre le fait de devoir désinstaller des équipements et les éliminer pour en installer de nouveaux.

## **5. CONSULTATIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION**

### 5.1. CONSULTATIONS MENÉES

La mesure a été transmise pour avis au conseil national d'évaluation des normes, au conseil national de l'habitat et au conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.

### 5.2. MODALITÉS D'APPLICATION

#### 5.2.1 Application dans le temps

La mesure entrera en vigueur immédiatement et s'appliquera sur l'ensemble du territoire national.

#### 5.2.2 Textes d'application

Un décret en Conseil d'État devra être pris notamment afin d'ajuster la notion d'achèvement de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement et de déterminer la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver la réalisation, ainsi que les modalités de son droit de rétractation.

## **ARTICLE 23 – ADAPTER LE CONTRÔLE DE LA CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX ET LA CONSTATIONS DES INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME ET AU CODE DE L'HABITATION**

### **1. ÉTAT DES LIEUX**

1.1 L'article L. 461-1 du code de l'urbanisme confère au préfet, à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de même qu'aux agents assermentés et commissionnés pour constater les infractions au code de l'urbanisme, un « droit de visite » des constructions et de communication des documents techniques se rapportant à celles-ci.

Ce droit leur permet d'accéder aux constructions en cours de réalisation et jusqu'au terme d'un délai de trois ans suivant leur achèvement afin de procéder, selon les termes dudit article, « *aux vérifications qu'ils jugent utiles* ». L'article L. 480-12 incrimine (délict) pour sa part l'obstacle au droit de visite et expose son auteur à une amende de 3 750 € et à un mois d'emprisonnement.

1.2 L'article L. 461-1 présente une fragilité au regard de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, lequel, ayant pour objet de préserver le « *Droit au respect de la vie privée et familiale* », stipule que « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance* ». Ce droit est également garanti par l'article 2 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, la liberté