

b) Après les mots : « il peut être dérogé » sont insérés les mots : « en tout ou partie » ;

c) Les mots : « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots : « au regard des économies attendues ».

Article 22

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 261-10-1, sont insérées les dispositions suivantes :

« La garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble en état futur d'achèvement en cas de défaillance financière du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc* a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage, conformément à l'article 1792-6 du code civil. L'administrateur *ad hoc* dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

« Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est, une fois son engagement mis en œuvre, seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente, même en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises prévue par le livre sixième du code de commerce. »

II. – L'article L. 261-11 est ainsi modifié :

1° Après le *d*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *e*) La description des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution lorsque la vente est précédée d'un contrat préliminaire comportant, d'un commun accord des parties, la clause prévue au II de l'article L. 261-15 et dès lors que l'acquéreur n'a pas demandé au vendeur d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont il s'est réservé l'exécution conformément aux dispositions du même paragraphe. » ;

2° Le sixième alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « les indications », sont insérés les mots : « prévues aux *a*, *b*, *c* et *d* » ;

b) Les mots : « autres précisions prévues à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots : « précisions relatives aux parties d'immeuble non concernées par la vente ».

III. – L'article L. 261-15 est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas constituent un I ;

2° Au quatrième alinéa, la référence : « L. 312-16 » est remplacée par la référence : « L. 313-41 » ;

3° Après le quatrième alinéa, sont insérées les dispositions suivantes :

« II. – D'un commun accord des parties, le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble.

« Dans ce cas, le contrat préliminaire précise :

« a) Le prix du local réservé mentionné au deuxième alinéa du I décomposé comme suit :

« – d'une part, le prix de vente convenu ;

« – d'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;

« – et enfin le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux mentionnés aux deux alinéas précédents.

« b) Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux mentionnés au premier alinéa du présent II.

« Si l'acquéreur exerce la faculté prévue au b, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent II et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution. » ;

4° Le dernier alinéa constitue un III.

IV. – L'article L. 262-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La garantie d'achèvement est mise en œuvre dans les conditions déterminées par l'article L. 261-10-1 du présent code. »