



## Contrats privés

### La vente en l'état futur d'inachèvement consacrée dans le secteur protégé

L'acquéreur peut désormais se réserver des travaux. Le promoteur anticipera les conséquences de ce choix.

Par **Julie Gomez-Balat**, avocate associée, cabinet Adamas, chargée d'enseignement à l'université Paris II Panthéon-Assas.

**L**es promoteurs peuvent dorénavant proposer la conclusion de contrats préliminaires portant sur des logements « prêts à finir » ou inachevés. Très attendu depuis la loi Elan (art. 75) et son décret n° 2019-641 du 25 juin 2019, l'arrêté du 28 octobre 2019 (1) fixe la liste et les caractéristiques des travaux pouvant être réalisés après livraison par l'acquéreur en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) dans le secteur protégé. Pour mémoire, ce secteur concerne la vente portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixtes et comportant une obligation de versement ou de dépôt avant l'achèvement de la construction (article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, ou CCH).

#### L'avènement d'un nouveau type de contrat

La vente d'immeuble à construire de biens non achevés est longtemps restée l'apanage des opérateurs du secteur libre qui commercialisent souvent des coques brutes, à charge pour l'acquéreur de réaliser tout ou partie des travaux de second œuvre en

fonction de l'activité qu'il entend y exercer. Cette pratique n'était pas permise dans le secteur protégé, où il ne pouvait être dérogé à la définition de l'achèvement, conditionnée par l'habitabilité du bien (voir l'ancienne rédaction de l'article R. 261-1 du CCH). Ainsi, en dehors de cas limités relatifs à des finitions ou du parachèvement, les acquéreurs désirant des prestations non proposées lors de la vente devaient accepter et payer certains travaux dont ils se débarraient souvent rapidement après la livraison au profit d'autres prestations. A l'heure de la recherche d'une consommation plus responsable, il convenait d'apporter de la souplesse au dispositif, comme cela existait déjà pour le contrat de construction de maison individuelle (CCMI, art. L. 231-2, d) du CCH).

**Possibilité offerte au stade de la réservation.** Désormais, l'article L. 261-15 du CCH issu de la loi Elan dispose que le contrat de réservation peut prévoir que « l'acquéreur se réserve l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même ». Le contrat préliminaire doit alors

comporter « une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux, qu'il réalise après la livraison de l'immeuble ». Ce contrat précisera en outre le prix de vente convenu, le coût des travaux réservés par l'acquéreur, lesquels doivent être décrits, ainsi que le coût total de l'immeuble correspondant à la somme de ces deux montants. Les parties doivent également fixer un délai dans lequel l'acquéreur pourra revenir sur sa décision de réaliser ces travaux.

Cette faculté pour l'acquéreur de conserver des travaux à sa charge doit donc être prévue dès le contrat de réservation. Or, ce type d'avant-contrat est bien souvent signé très en amont de la réalisation des projets, à des périodes où il est difficile pour les parties de se positionner précisément sur le prix de certaines prestations ou encore sur l'aménagement définitif du logement. Aussi, les promoteurs proposeront probablement ce type de contrat pour des projets déjà bien engagés.

**Obligations d'information.** A l'issue du délai laissé à l'acquéreur pour renoncer à ces travaux, le promoteur devra informer le notaire ainsi que le garant d'achèvement de la consistance des travaux effectivement réservés (art. R. 261-13-3 et R. 261-23-1 du CCH). Si l'acquéreur use en revanche de sa faculté de renonciation, le vendeur sera tenu de faire exécuter les travaux concernés selon les modalités convenues dans le contrat préliminaire.

**Nature des travaux réservés.** La nature de ces « travaux de finition ou d'installation d'équipements » pouvant être réservés a suscité beaucoup d'interrogations. Le décret du 25 juin 2019 a précisé qu'il s'agissait de « travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir » (art. R. 261-13-1 du CCH). L'arrêté du 28 octobre 2019 a ensuite fixé de manière limitative la liste de ces travaux, au titre desquels se trouvent notamment l'installation des sanitaires, l'équipement en convecteurs électriques et le revêtement de sol « à l'exclusion de l'isolation ». Ces travaux ne pourront en revanche pas inclure les installations d'alimentation et d'évacuation des eaux, devront être sans incidence sur les éléments de structure et ne pourront intégrer de modification des canalisations, des entrées d'air et du tableau électrique.

En permettant la vente de logements sans sanitaires ou sans chauffage, ce dispositif revient donc inévitablement sur le critère de l'habitabilité jusqu'ici retenu en matière d'achèvement. De manière cohérente, la définition réglementaire de l'achèvement a été modifiée : aux termes du nouvel article R. 261-1 du CCH, le bien est désormais réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation, conformément à sa destination, « à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution ».

### Les incidences de ce nouveau contrat

Il convient de bien appréhender les diverses conséquences de ce nouveau contrat, à commencer par son impact sur le dépôt de garantie. La somme pouvant être demandée lors de la réservation ne peut excéder 5 % ou 2 % du « prix prévisionnel de vente », selon les délais de réalisation de la vente (art. R. 261-28 du CCH). La violation de cette règle est sanctionnée pénalement (art. L. 263-1 du CCH). Pourtant, la notion de prix prévisionnel de vente à retenir pour le calcul de ce dépôt de garantie n'a pas été

précisée pour les cas de vente avec travaux réservés. Par sécurité, il semble plus prudent que le promoteur calcule le montant du dépôt de garantie à partir du prix de vente convenu avec le vendeur, en excluant donc le montant des travaux réservés.

**Responsabilités et assurances.** Compte tenu de l'importance que sont susceptibles de revêtir ces travaux et de la succession d'intervenants sur l'ouvrage, des difficultés pourraient être rencontrées au niveau de la responsabilité des constructeurs et de l'assurance construction. Elles seront d'autant plus importantes si ce ne sont pas des entreprises assurées missionnées par l'acquéreur qui réalisent les travaux réservés, mais l'acquéreur lui-même, qui ne sera très certainement pas couvert pour cela.

La détermination des travaux réservés doit se faire dès le contrat préliminaire, soit souvent plusieurs années avant la livraison du bien. Il est probable que les choix de l'acquéreur évoluent et que les travaux mis en œuvre diffèrent de ceux initialement prévus. En cas de modification de prestations dont le promoteur avait pourtant dû tenir compte pour définir ses propres travaux (par exemple en matière d'isolation phonique), des litiges pourraient survenir du fait de nuisances causées aux acquéreurs voisins.

**Respect des normes et des certifications.** La réalisation de travaux réservés d'une certaine importance dans des délais que le promoteur pourra difficilement maîtriser pourra en outre avoir des impacts sur les labels de l'immeuble et sur sa conformité administrative. Celui-ci peut donc se poser la question du renforcement des obligations de l'acquéreur quant aux délais d'exécution des travaux, ce qui paraît néanmoins difficile à contrôler et à sanctionner en pratique.

**En cas de défiscalisation.** Enfin, lorsque l'acquéreur acquiert un bien dans le but de défiscaliser, des délais sont à respecter entre l'acquisition du logement et son achèvement. En cas de travaux réservés, il appartiendra donc à l'acquéreur de réaliser dans les délais impartis les travaux destinés à rendre le bien achevé au sens de la doctrine fiscale et donc habitable. De son côté, le vendeur pourrait par sécurité insérer systématiquement une clause d'information sur ce point dans ses actes de vente. ●

(1) Publié au JO du 7 novembre 2019 - NOR : LOGL1924735A.

## Ce qu'il faut retenir

► Depuis le 8 novembre 2019, les promoteurs du secteur protégé peuvent proposer la conclusion de contrats de réservation laissant à la charge de l'acquéreur des travaux de finition ou d'installation d'équipements pouvant être nécessaires à l'habitabilité du bien.

► Ces contrats devront prévoir des mentions spécifiques et l'acquéreur bénéficiera d'un délai pour renoncer à ces travaux, qui devront alors être réalisés par le vendeur au prix convenu.

► L'admission de la vente d'immeuble en l'état futur d'inachèvement en matière de logement pourrait toutefois être source de difficultés et de responsabilité pour les promoteurs. Ceux-ci pourraient être tentés de ne réserver ce type de contrat qu'à des situations bien spécifiques ou encore de limiter la nature des travaux pouvant être laissés à la charge des acquéreurs.