

DECRET

Décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeubles à rénover

NOR: MLVU0822221D

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 262-1 à L. 262-11 ;
Vu le code civil, notamment le titre VI du livre III ;
Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Décrète :

Article 1

Le titre VI du livre II de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;

2° Le chapitre unique devient un chapitre Ier et est intitulé : « Ventes d'immeubles à construire » ;

3° Il est complété par un chapitre II ainsi rédigé :

« Chapitre II

« Ventes d'immeubles à rénover

« Section I

« Dispositions générales

« Art. R.* 262-1. - Les travaux de rénovation d'un immeuble au sens de l'article L. 262-1 sont tous les travaux qui portent sur un immeuble bâti existant. Ils n'incluent pas les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L. 262-1 et qui rendent à l'état neuf :

« 1° Soit la majorité des fondations ;

« 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

« 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

« 4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :

« a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;

« b) Les huisseries extérieures ;

« c) Les cloisons intérieures ;

« d) Les installations sanitaires et de plomberie ;

« e) Les installations électriques ;

« f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

« Art. R.* 262-2. - La vente d'un immeuble à rénover peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la réalisation des travaux prévus au contrat.

« Ce mandat peut concerner les actes indispensables aux travaux d'autres bâtiments désignés par le mandat si ces bâtiments comportent des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente.

« Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

« Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

« — pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;

« — pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire délivré pour les travaux portant sur le bâtiment faisant l'objet de la vente auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour les travaux sur d'autres bâtiments concernés par le mandat ;

« — pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

« Art. R.* 262-3. - Les pouvoirs du maître d'ouvrage mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-2 comportent ceux de choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les travaux nécessaires à la levée des réserves.

« Ils comportent également ceux de faire toute demande d'autorisation ou déclaration prévue au code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux faisant l'objet du contrat.

« Art. R.* 262-4. - Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

« Ce constat d'achèvement résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art, désigné par accord entre les parties.

« En cas de désaccord entre les parties, l'achèvement des travaux est 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.

« 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.

« Art. R.* 262-5. - La réception prévue à l'article L. 262-2 est assurée par le vendeur selon les modalités définies par l'article L. 111-19.

« Les garanties prévues à l'article L. 262-2 commencent à courir à compter de la réception.

« Art. R.* 262-6. - Une fois les travaux achevés et constatés au sens de l'article R. 262-

4, et reçus au sens de l'article R. 262-5, le vendeur convoque l'acquéreur, ou son mandataire, afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison des travaux.

« Cette convocation 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. Le procès-verbal de réception des travaux est annexé à la convocation.

« En cas d'absence de l'acquéreur, la constatation de la livraison des travaux est faite par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

« La constatation de la livraison fait l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire qui a reçu la vente. Cette déclaration tient lieu de procès-verbal tel que visé à l'article L. 262-3.

« La constatation de la livraison est parfaite par la déclaration ainsi faite.

« Elle est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. La notification vaut livraison à la date de cette réception.

« Art. R.* 262-7. - L'homme de l'art visé aux articles R. 262-4, R. 262-9, R. 262-10 et R. 262-13 doit être un professionnel relevant de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ; il doit être indépendant, impartial et assuré pour les prestations effectuées au titre de ces articles.

« Cette personne est désignée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, 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.

« Section II

« Conclusion du contrat de vente d'immeuble à rénover

« Art. R.* 262-8. - Pour l'application du a et du b de l'article L. 262-4, 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.
« Si cet 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.

« Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction.

« Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment vendu dans lequel il se trouve et qui font l'objet de travaux.

« Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente.

« Pour l'application du d de l'article L. 262-4, le contrat doit mentionner une date indicative de livraison des travaux.

« Art. R.* 262-9. - Le prix de l'immeuble visé au c de l'article L. 262-4 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, tel que défini à l'article R. 262-7. Cette attestation est annexée aux documents contractuels.

« Art. R.* 262-10. - Le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1.

« Les paiements relatifs au prix des travaux ne peuvent excéder :

« 50 % une fois achevés les travaux représentant la moitié du prix total des travaux ;

« 95 % une fois achevé l'ensemble des travaux.

« Le solde est payé à la livraison. Toutefois, il peut être consigné en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison prévu à l'article L. 262-3.

« La constatation de l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux, ou de l'achèvement de la totalité des travaux, est faite par un homme de l'art tel que défini à l'article R. 262-7.

« Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition conformément à l'article L. 262-9.

« Si le contrat prévoit des pénalités de retard, le taux de celles-ci ne peut excéder le taux de l'intérêt légal en vigueur au moment de la conclusion du contrat majoré de 2 points.

« Art. R.* 262-11. - La révision visée à l'article L. 262-5 ne porte que sur le prix des travaux, tel que défini à l'article R. 262-9.

« L'indice mentionné à l'article L. 262-5 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01.

« La limite mentionnée à l'article L. 262-5 est fixée à 70 %.

« Section III

« Garantie d'achèvement des travaux

« Art. R.* 262-12. - La garantie de l'achèvement des travaux résulte d'une convention de cautionnement, prévue à l'article L. 262-7, aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

« Art. R.* 262-13. - La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement des travaux prévus au contrat, attesté par un homme de l'art tel que visé à l'article R. 262-7.

« Section IV

« Promesse de vente

« Art. R.* 262-14. - Dans l'hypothèse où le contrat est précédé d'une promesse de vente conformément à l'article L. 262-9, celle-ci comprend les indications prévues à cet article,

qui incluent notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4. Elle mentionne également la surface de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, avec les indications prévues à l'article R. 262-8 ainsi que le nombre de pièces principales et 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.

« Cette note technique doit être annexée à la promesse.

« Art. R.* 262-15. - La promesse indique également le prix de vente de l'immeuble tel que prévu à l'article R. 262-9 et, le cas échéant, les modalités de la révision du prix des travaux prévue à l'article R. 262-11.

« Elle est soumise aux règles de droit commun relatives à la vente d'immeubles existants conformément au quatrième alinéa de l'article L. 262-1. ».

Article 2

La ministre du logement et de la ville est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 16 décembre 2008.