



N° 622

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 janvier 2013.

PROPOSITION DE LOI

*concernant la vente en l'état futur d'achèvement
d'appartements,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Pierre MOREL-A-L'HUISSIER,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Devant la pénurie croissante de logements et l'augmentation exponentielle des prix d'acquisition en milieu urbain et périurbain, il apparaît nécessaire de repenser la conception de l'habitat par la proposition d'une formule innovante. Ce d'autant que la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » a pour objectif de promouvoir, en matière d'habitat, la préservation des ressources foncières et de favoriser la concentration urbaine.

À ce titre, le concept des lofts en vogue depuis de nombreuses années dans notre pays, pour peu que le concept soit poussé jusqu'à son terme, constitue à la fois un palliatif à la pénurie de logement mais remplit également les objectifs de redensification notamment au cœur des zones urbaines.

La présente proposition de loi consiste à permettre de vendre en l'état futur des appartements « prêts à aménager » situés au sein d'immeubles neufs qui comprendraient le hors d'eau/hors d'air et l'arrivée de tous les fluides.

Le but est de permettre une plus facile accession à la propriété pour certaines personnes qui pourraient ainsi réaliser elles-mêmes la division intérieure des logements, la mise en œuvre des équipements et des embellissements.

Cela concernerait également des appartements qui pourraient être qualifiés de standing où les acquéreurs pourraient réaliser, soit ce que l'on appelle des lofts, soit des aménagements haut de gamme.

Tel est l'objet de la proposition de loi que je vous demande d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 1601-1 du code civil est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1601-1.* – La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.
- ③ « Elle peut être conclue à terme, en l'état futur d'achèvement, ou en l'état futur d'inachèvement contractuel. »

Article 2

- ① L'article L. 261-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-1.* – Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du code civil :
- ③ « “La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme, en l'état futur d'achèvement, ou en l'état futur d'inachèvement contractuel.” »

Article 3

- ① Après l'article 1601-3 du code civil, est inséré un article 1601-3-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 1601-3-1.* – La vente en l'état futur d'inachèvement contractuel est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.
- ③ « Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.
- ④ « Les ouvrages à venir doivent être livrés au minimum brut de décoffrage ainsi que clos et couverts, comprendre l'arrivée de tous les fluides et de tous les réseaux nécessaires à la desserte d'un logement.

- ⑤ « Les parties communes doivent être intégralement achevées.
- ⑥ « Les travaux dits “d’aménagement intérieur des logements” sont laissés à la charge de l’acquéreur en cas d’accord avec le vendeur sur leur nature et leur coût.
- ⑦ « L’acquéreur peut toujours, jusqu’à la réception des logements bruts de décoffrage, demander au vendeur de réaliser les travaux d’achèvement des logements.
- ⑧ « Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d’ouvrage jusqu’à la réception des travaux. »

Article 4

- ① Après l’article L. 261-3 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un article L. 261-3-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-3-1.* – Ainsi qu’il est dit à l’article 1601-3-1 du code civil :
- ③ « “La vente en l’état futur d’inachèvement contractuel est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l’acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.
- ④ « “Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l’acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L’acquéreur est tenu d’en payer le prix à mesure de l’avancement des travaux.
- ⑤ « “Les ouvrages à venir doivent être livrés au minimum brut de décoffrage ainsi que clos et couverts, comprendre l’arrivée de tous les fluides et de tous les réseaux nécessaires à la desserte d’un logement.
- ⑥ « “Les parties communes doivent être intégralement achevées.
- ⑦ « “Les travaux dits « d’aménagement intérieur des logements » sont laissés à la charge de l’acquéreur en cas d’accord avec le vendeur sur leur nature et leur coût.
- ⑧ « “L’acquéreur peut toujours, jusqu’à la réception des logements bruts de décoffrage, demander au vendeur de réaliser les travaux d’achèvement des logements.

- ⑨ « “Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d’ouvrage jusqu’à la réception des travaux.” »

