

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 mai 2006

ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT (Deuxième lecture) - (n° 3072)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 257 (2^{ème} rect.)

présenté par
M. Piron

à l'amendement n° 310 rect. de M. Hamel

à l'ARTICLE 14

I. – Après l'alinéa 36 de cet amendement, insérer l'alinéa suivant :

« Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision. ».

II. – En conséquence, après l'alinéa 38 de cet article, insérer les quatre alinéas suivants :

« *Art. L. 262-4-1* - Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Contrairement à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement dont il s'inspire, le contrat de vente d'immeuble à rénover ne permet pas explicitement d'intégrer des clauses de révision dans le prix de vente.

Ce contrat lie deux parties, le vendeur et l'acquéreur, mais aussi, indirectement, des entreprises et artisans du bâtiment qui réalisent les travaux. Ces derniers prévoient dans leurs marchés des clauses de révision du prix afin de tenir compte d'éventuelles variations de coûts, liés notamment aux matières premières.

Or, si le vendeur s'engage sur un coût fixe avec l'acquéreur, il pourra difficilement accepter des clauses de révision du prix dans les marchés passés avec les entreprises et artisans du bâtiment.

Cette situation aura deux conséquences :

- soit les entreprises refuseront les marchés,
- soit elles adopteront des comportements anticipatifs, sur le coût des matières premières par exemple, qui alimenteront une tendance inflationniste des prix des marchés de travaux.

C'est pourquoi il est souhaitable de prévoir explicitement dans la vente d'immeuble à rénover la possibilité pour les parties de convenir d'une clause de révision du prix, comme c'est le cas pour la vente en l'état futur d'achèvement.