

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 mai 2006

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENTN° 310 (2^{ème} rect.)présenté par
M. Hamel-----
ARTICLE 14

Rédiger ainsi cet article :

I. – Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 2 *bis* ainsi rédigée :

« *Sous-section 2 bis*

« *Règles générales de rénovation d'immeubles*

« *Art. L. 111-6-2-1.* – Le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

« *Art. L. 111-6-2-2.* – Les sanctions prévues à l'article L. 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.

« *Art. L. 111-6-2-3.* – Les dispositions de l'article L. 111-35 sont applicables à la présente sous-section. »

« *Art. L. 111-6-2-4.* – Lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €

« Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

- Amendement mis en distribution -

II. – Le titre VI du livre II du même code 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° Les articles L. 261-17 à L. 261-21 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés ;

4° En conséquence :

a) Dans le 16° du II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la référence : « 261-17 » est remplacée par la référence : « 263-1 ».

b) Dans le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les références : « L. 261-17 et L. 261-18 » sont remplacées par les références : « L. 263-1 et L. 263-2 ».

c) Dans l'article L. 662-1 du même code, les références : « L. 261-16, et » sont insérées après la référence : « L. 261-9 à », les références : « et L. 263-1 à L. 263-3 » sont insérées après la référence : « L. 261-22 », et la référence : « L. 261-19 » est remplacée par la référence : « L. 263-3 ».

5° Dans l'article L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « titre » est remplacé par le mot : « chapitre » ;

6° Il est ajouté un chapitre II et un chapitre III ainsi rédigés :

« *Chapitre II*

« *Ventes d'immeubles à rénover*

« *Art. L. 262-1.* – Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser directement ou indirectement des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

« Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. 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.

« Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10 du présent code.

- Amendement mis en distribution -

« *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

« Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

« *Art. L. 262-3.* – La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

« Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

« *Art. L. 262-4.* – Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

« Ce contrat précise :

« *a)* La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« *b)* La description des travaux à réaliser précisant le cas échéant les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;

« *c)* Le prix de l'immeuble ;

« *d)* Le délai de réalisation des travaux ;

« *e)* La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« *f)* Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.

« Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

« En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

- Amendement mis en distribution -

« *Art. L. 262-5.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« *Art. L. 262-6.* – La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

« *Art. L. 262-7.* – L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.

« Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

« *Art. L. 262-8.* – Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

« *Art. L. 262-9.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« *Art. L. 262-10.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre.

« *Chapitre III*

« *Dispositions communes*

« *Art. L. 263-1.* – Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-7 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

« Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

« *Art. L. 263-2.* – Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

« *Art. L. 263-3.* – Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre, les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement apporte des adaptations au régime de la vente en l'état futur de rénovation (VEFR) créé par l'article 14 du projet de loi.

Le I. limite l'exigence d'assurance du vendeur d'immeuble à rénover au seul vendeur professionnel, et à la seule assurance de responsabilité civile professionnelle, dans la mesure où l'assurance de responsabilité décennale et l'assurance dommages, précédemment mentionnées, sont déjà exigées par des articles du code des assurances qui s'appliquent à la situation en cause. En outre, des sanctions et la possibilité de faire appel au bureau central de tarification sont ajoutées.

Le II. apporte des précisions rédactionnelles, ouvre le régime ainsi créé au cas de transformation d'immeuble à usage d'habitation après travaux, et prévoit notamment que le règlement du prix de vente du bien s'effectue en fonction de l'état d'avancement des travaux. En outre, il complète le dispositif par des sanctions pénales, semblables à celles qui existent en matière de vente d'immeuble à construire (ou VEFA).