



TABLE DES MATIÈRES

LIVRE I : LA DÉTERMINATION DU CONTRAT DE VENTE

TITRE1: LA VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

CHAPITRE 1: L'OBLIGATION D'ÉDIFIER UN IMMEUBLE.....	23
CHAPITRE 2: LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ.....	25
SECTION I Le transfert immédiat des droits sur le sol et des constructions existantes...	25
SECTION II Le transfert futur des ouvrages à venir	27
CHAPITRE 3: LA MAÎTRISE DE L'OUVRAGE	29
CHAPITRE 4: LE PAIEMENT DU PRIX.....	31

TITRE2: LA VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

CHAPITRE 1: Les éléments de définition de la vente d'immeuble à rénover.....	37
SECTION I L'obligation de réaliser des travaux	37
1. La libre détermination des travaux à réaliser	37
A. L'absence de distinction entre les travaux à réaliser, à l'exception de ceux entraînant agrandissement ou restructuration complète de l'immeuble	38
B. Les limites des articles L. 111-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation	41
2. L'obligation de réaliser des travaux sur un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti	45
3. L'obligation de réaliser des travaux dans un délai déterminé.....	46
4. L'obligation de réaliser des travaux, directement ou indirectement	46
SECTION II LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	47
SECTION III LA MAÎTRISE DE L'OUVRAGE	48
SECTION IV LE PAIEMENT DU PRIX	49

CHAPITRE 2: LA SOUMISSION DES TRAVAUX ENTRAÎNANT AGRANDISSEMENT OU RESTRUCTURATION COMPLÈTE AUX RÈGLES DE LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT	51
SECTION I L'agrandissement.....	52
SECTION II La restructuration complète de l'immeuble.....	56
1. Les travaux affectant le gros œuvre	57
2. Les travaux affectant le second œuvre	59
3. L'immeuble à rénover faisant partie d'un groupe d'immeubles.....	61
4. La vente intervenant au cours d'une rénovation emportant agrandissement ou restructuration complète de l'immeuble	62
TITRE 3:	
VENTE DE DROIT COMMUN, VENTE D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE ET VENTES D'IMMEUBLES À RÉNOVER	
CHAPITRE 1: LETERRAIN OU L'IMMEUBLE PROCURÉ	67
SECTION I L'obligation de conclure une vente en l'état futur d'achèvement ou une vente d'immeubles à rénover ...	68
1. Le constructeur ou le rénovateur procure le terrain ou l'immeuble.....	68
A. Le terrain n'a pas été procuré par celui qui s'engage à édifier ou à faire édifier l'immeuble....	72
2. Le vendeur procure le constructeur ou le rénovateur	78
SECTION II Les exceptions propres à la vente en l'état futur d'achèvement.....	82
1. La conclusion d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan	83
2. Les sociétés visées par l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation	83
A. Le terrain ou le droit de construire est procuré à une société spécifique	83
B. Le constructeur est un organisme HLM	84
CHAPITRE 2: LA CESSIION DE TERRAIN OU DE L'IMMEUBLE BÂTI CONTRE REMISE DE LOCAUX À CONSTRUIRE OU À RÉNOVER.....	85

SECTION I	La cession de la totalité ou d'une partie de l'immeuble	87
1.	La cession de la totalité de l'immeuble	87
A.	Les différentes modalités de la cession de la totalité de l'immeuble.....	87
B.	La validité de l'opération au regard des articles L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation et L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation	88
2.	La cession d'une partie de l'immeuble	90
SECTION II	La protection du cédant de l'immeuble.....	92
1.	Les précisions relatives aux locaux devant revenir au cédant.....	93
A.	La détermination des locaux.....	93
B.	Les modalités de l'obligation d'édifier	93
2.	La mise en place d'une garantie extrinsèque.....	95
A.	Les difficultés liées à la garantie intrinsèque.....	96
B.	La garantie extrinsèque et son adaptation	97
3.	La garantie des malfaçons.....	98
A.	L'absence de transfert de propriété.....	99
B.	L'existence d'un transfert de propriété	100
CHAPITRE 3:	LA VENTE D'UN IMMEUBLE INACHEVÉ OU EN COURS DE RÉNOVATION.....	101
SECTION I	Les modalités de la vente d'un immeuble inachevé ou en cours de rénovation	102
SECTION II	Les obstacles à la vente d'un immeuble inachevé ou en cours de rénovation	103
1.	L'obligation de livrer un immeuble achevé au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.....	104
2.	Les conséquences en matière de responsabilité décennale.....	106
CHAPITRE 4:	LA VENTE D'UN IMMEUBLE ACHÉVÉ OU RÉNOVÉ	109
SECTION I	La garantie des vices	109
SECTION II	La nature de l'avant-contrat signé avant achèvement	110

LIVRE II : L'AVANT-CONTRAT

TITRE1: LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE L'ARTICLE L. 261-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

CHAPITRE 1: LA FORME.....	117
SECTION I L'exigence d'un écrit	117
SECTION II Les mentions informatives	118
1. Les indications essentielles	118
2. La reproduction des articles R. 261-28 à R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.....	119
SECTION III Les sanctions	120
CHAPITRE 2: LES EFFETS.....	123
SECTION I Le contrat préliminaire et l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation	123
SECTION II Le contrat préliminaire pure et simple.....	124
1. Les obligations du réservant	124
A. L'obligation de réserver	124
B. L'obligation de notifier un projet d'acte de vente.....	125
2. La condition suspensive d'obtention d'un prêt	131
A. L'état du droit avant la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011.....	132
B. L'état du droit après la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011.....	134
3. Le dépôt de garantie	136
A. Le versement du dépôt de garantie	137
B. Le sort du dépôt de garantie.....	138
SECTION III Le contrat préliminaire évolué	143

TITRE2: LA PROMESSE DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

CHAPITRE 1: LA FORME.....	149
SECTION I Les mentions spécifiques	149

1. Les indications essentielles	149
2. L'engagement de fournir des justifications.....	150
3. Les sanctions	152
SECTION II Les mentions communes aux promesses de vente	152
CHAPITRE 2: LES EFFETS.....	155
SECTION I Une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente.....	155
SECTION II L'application des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation	156
 LIVRE III : LE CONTRAT DÉFINITIF 	
TITRE1: LA FORME	
CHAPITRE 1: LES SIMILITUDES	163
SECTION I La procuration pour le compte du vendeur ou de l'acquéreur	163
SECTION II La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu.....	165
1. Les mentions et les annexes au contrat de vente.....	165
A. Les mentions obligatoires.....	165
B. Les annexes.....	167
2. Les diagnostics techniques	171
A. Le dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage	171
B. Le dossier de diagnostic technique	172
3. Le règlement de copropriété.....	172
4. La forme des modifications demandées par l'acquéreur.....	173
SECTION III La description de l'ensemble immobilier	174
SECTION IV La sanction	180
CHAPITRE 2: LES DIFFÉRENCES	181

SECTION I	Le délai de livraison ou de réalisation des travaux	181
1.	Le délai de livraison en matière de vente en l'état futur d'achèvement.....	181
2.	Le délai de réalisation des travaux en matière de vente d'immeubles à rénover.....	185
SECTION II	Les justifications des assurances-construction	186
SECTION III	La description des travaux dans la vente d'immeubles à rénover .	190
SECTION IV	Le respect de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.....	190
1.	La vente d'immeuble à rénover et la surface Carrez.....	191
2.	La vente en l'état futur d'achèvement et la surface Carrez.....	192
TITRE2:		
LES EFFETS		
CHAPITRE 1:	LES OBLIGATIONS DU VENDEUR.....	195
SECTION I	L'obligation d'édifier ou de réaliser des travaux de rénovation	195
1.	Le vendeur, maître de l'ouvrage	195
A.	La conclusion des contrats d'entreprise.....	196
B.	Les autorisations d'urbanisme.....	196
C.	La levée des réserves.....	198
2.	Le mandat donné au vendeur	199
A.	Le mandat des trois premiers alinéas : un mandat spécial.....	199
B.	Le mandat du dernier alinéa : un mandat général....	200
SECTION II	L'obligation d'achever l'édification ou les travaux de rénovation	203
1.	L'achèvement de l'immeuble dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	203
A.	La notion d'achèvement de l'immeuble	204
B.	La constatation de l'achèvement de l'immeuble.....	206
2.	L'achèvement des travaux dans la vente d'immeuble à rénover.....	208
A.	La notion d'achèvement des travaux.....	208
B.	La constatation de l'achèvement des travaux	209

SECTION III	L'obligation d'achever les travaux dans un délai déterminé.....	210
SECTION IV	L'obligation de délivrance conforme ..	211
1.	La livraison conforme	211
A.	Les marges contractuelles	212
B.	Les documents contractuels : éléments de comparaison.....	214
C.	La distinction du vice et du défaut de conformité	218
2.	Les conséquences d'une non-conformité	219
A.	Les moyens de pression de l'acquéreur	219
B.	Les actions de droit commun	220
SECTION V	Les garanties dues par le vendeur.....	224
1.	La garantie des désordres apparents	225
A.	La garantie des désordres apparents dans la vente d'immeuble à rénover	226
B.	La garantie des désordres apparents dans la vente en l'état futur d'achèvement	228
C.	Les rapports entre la garantie des désordres apparents et la garantie de parfait achèvement	233
2.	La garantie des vices cachés des articles 1641 et s. du Code civil.....	234
A.	La garantie de l'article 1641 du Code civil et la vente d'immeubles à rénover	234
B.	La garantie de l'article 1641 du Code civil et la vente en l'état futur d'achèvement.....	235
3.	Les garanties décennale et biennale.....	236
A.	Les garants	236
B.	Le régime	239
4.	Les dommages intermédiaires	241
5.	La garantie des défauts d'isolation phonique.....	242
CHAPITRE 2:	LES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR	245
SECTION I	Les effets de la cession.....	246
1.	Le cessionnaire substitué au cédant.....	246
2.	La poursuite des mandats donnés au vendeur	247
SECTION II	Les limites de la cession de la vente en l'état futur d'achèvement ou d'immeuble à rénover.....	248

LIVRE IV : LE PRIX

TITRE1: LES MODALITÉS DU PRIX

CHAPITRE 1: LA DÉTERMINATION DU PRIX.....	253
SECTION I Un prix déterminé.....	253
1. Un prix global dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	253
2. Un prix scindé dans la vente d'immeuble à rénover.....	254
SECTION II Un prix indexable.....	256
1. La forme et l'indexation	256
2. Le fond et l'indexation	257
CHAPITRE 2: LE PAIEMENT DU PRIX.....	259
SECTION I Le paiement de l'existant	259
1. Le paiement de l'existant dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	259
2. Le paiement de l'existant dans la vente d'immeuble à rénover.....	262
SECTION II L'échelonnement des paiements et les ouvrages à venir	263
1. L'échelonnement dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	263
2. L'échelonnement dans la vente d'immeuble à rénover.....	268
3. Les paliers intermédiaires et les modalités des versements	269
A. Les paliers intermédiaires	269
B. Les modalités des versements.....	270
SECTION III Le solde du prix	275
1. La livraison de l'immeuble ou des travaux	275
A. La livraison de l'immeuble dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	275
B. La livraison des travaux dans la vente d'immeuble à rénover	278
2. La consignation du solde du prix.....	280
A. Les causes légitimes de consignation	280

B. Les modalités de la consignation du prix.....	282
SECTION IV Le lieu des versements	285
TITRE2:	
LES SANCTIONS AFFÉRENTES AU PAIEMENT	
CHAPITRE 1: LES SANCTIONS CIVILES	289
SECTION I Les sanctions de l'inexécution contractuelle.....	289
1. Les clauses pénales	290
2. La résolution	291
A. Les conditions de la résolution	291
B. Les effets de la résolution	292
SECTION II Le privilège du vendeur	293
CHAPITRE 2: LES SANCTIONS PÉNALES DU VENDEUR.....	295
SECTION I Le délit de versements irréguliers.....	295
SECTION II Le délit de détournement de fonds	296

LIVRE V :

LES GARANTIES INTRINSÈQUES ET EXTRINSÈQUES

TITRE1:	
LES GARANTIES EXTRINSÈQUES	
CHAPITRE 1: LA GARANTIE EXTRINSÈQUE D'ACHÈVEMENT....	303
SECTION I Les garants	303
1. Les garants dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	303
2. Les garants dans la vente d'immeuble à rénover.....	304
SECTION II L'objet de la garantie.....	305
1. L'achèvement de la construction et la vente en l'état futur d'achèvement.....	305
A. L'achèvement de l'immeuble	306
B. La libération du garant	309
C. La responsabilité du garant.....	318
2. L'achèvement des travaux et la vente d'immeuble à rénover.....	320

3.	Les obstacles au jeu de la garantie extrinsèque d'achèvement	320
A.	La modification du programme	321
B.	La remise en cause de l'autorisation d'urbanisme ou de la vente	321
	SECTION III La forme de la garantie	324
1.	Le cautionnement solidaire.....	324
2.	L'ouverture de crédit	325
	SECTION IV La mise en œuvre de la garantie	326
1.	Les demandeurs.....	326
A.	La garantie sous forme de cautionnement	326
B.	La garantie sous forme d'ouverture de crédit	326
2.	Les causes	328
3.	Les effets.....	328
	CHAPITRE 2: LA GARANTIE EXTRINSÈQUE DE REMBOURSEMENT.....	329
	SECTION I La forme	329
	SECTION II La mise en œuvre	330
1.	Un seul demandeur : l'acquéreur.....	330
2.	La cause	330
3.	Les effets.....	331
	TITRE 2:	
	LES GARANTIES INTRINSÈQUES	
	CHAPITRE 1: LES GARANTIES INTRINSÈQUES RÉSULTANT DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX.....	335
	SECTION I L'immeuble est hors d'eau et libre d'hypothèque, de privilège ou gage immobilier.....	335
1.	L'immeuble est hors d'eau.....	336
2.	L'immeuble est libre d'hypothèque, de privilège ou de gage immobilier	337
	SECTION II Les fondations sont achevées et le financement assuré à concurrence de 75 % du prix des ventes prévues ...	338
1.	Les conditions de forme.....	339
2.	Les conditions de fond.....	340
A.	L'achèvement des fondations.....	340
B.	Le financement assuré.....	343

SECTION III	Les conditions spécifiques aux garanties prévues par l'article R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation	351
1.	L'ouverture d'un compte centralisateur	351
2.	La grille des paiements de l'article R. 261-18-1 du Code de la construction et de l'habitation.....	354
A.	Les différences	355
B.	Les similitudes	356
SECTION IV	Une grille écrasée des paiements	357
1.	La maison ne fait pas partie d'un ensemble de plus de vingt maisons	357
A.	Le champ d'application de l'article R. 261-19, a) du Code de la construction et de l'habitation.....	358
B.	L'achèvement des fondations.....	359
C.	La grille écrasée des paiements	359
2.	La maison fait partie d'un ensemble de plus de vingt maisons	360
CHAPITRE 2:	LA GARANTIE INTRINSÈQUE RÉSULTANT DE LA QUALITÉ DU VENDEUR.....	361
TITRE3:		
LES CUMULS ET SUBSTITUTIONS DE GARANTIE		
CHAPITRE 1:	LE CUMUL DE GARANTIES.....	365
SECTION I	Le cumul en cas de concours entre vente en l'état futur d'achèvement et vente d'immeuble à rénover	365
SECTION II	Le cumul dans la vente en l'état futur d'achèvement.....	365
CHAPITRE 2:	LA SUBSTITUTION DE GARANTIES.....	367
SECTION I	La substitution entre garanties extrinsèques	367
SECTION II	La substitution entre garanties intrinsèques.....	367
SECTION III	La substitution entre garanties de nature différente	368