

LA PROPOSITION D'UN CONTRAT SPÉCIAL DE RÉNOVATION

361. À n'en plus douter, il existe bien « *un vide juridique affectant le champ des opérations de rénovation en matière immobilière* »⁶⁹². L'espèce du 20 mars 2013⁶⁹³ que nous avons analysée dans le chapitre précédent a permis de prendre la pleine mesure de cette situation préoccupante. En effet, le domaine de la promotion immobilière, sous le prisme des contrats spéciaux qui le composent, ne semble pas poser de difficulté particulière lorsque les travaux de rénovation sont réalisés dans le cadre d'une vente. Paradoxalement, il crée un déséquilibre significatif dans la situation où les travaux n'aboutissent pas à un transfert de propriété.

362. Fort de ce constat, se réitère avec insistance la question des alternatives et mesures protectrices que la loi met à la disposition d'un particulier qui fait entièrement rénover sa maison à des fins non commerciales. Dans notre analyse consacrée aux insuffisances de l'encadrement contractuel en vigueur, nous avons procédé à des tentatives de combinaison entre les régimes de certains contrats spéciaux de la construction⁶⁹⁴ et les opérations de rénovation sèche⁶⁹⁵. Plus particulièrement, lorsque les travaux en cause sont, de par leur ampleur et leur nature, assimilables à de véritables constructions, comme ce fut le cas dans l'arrêt⁶⁹⁶ exposé aux Juges du droit, six ans plus tôt.

⁶⁹² J.-Ph. TRICOIRE et V. ZALEWSKI-SICARD, « Le cadre contractuel des travaux sur existants », *op. cit.*.

⁶⁹³ Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, *op. cit.*.

⁶⁹⁴ À savoir le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan et le contrat de promotion immobilière.

⁶⁹⁵ Comme cela a été précisé plus haut, les opérations de rénovation sèche ou travaux secs de rénovation désignent ceux qui s'appuient sur un existant non destiné à la vente.

⁶⁹⁶ Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, *op. cit.*.

363. La loi n'étant pas parfaite sur ce point, faudrait-il songer à la remanier ? Montesquieu disait qu'« *il est parfois nécessaire de changer certaines lois, mais le cas est rare, et lorsqu'il arrive, il ne faut y toucher que d'une main tremblante* »⁶⁹⁷. À défaut de pouvoir ajuster efficacement les CCMI et les contrats de promotion immobilière au goût des rénovations « lourdes sèches », au risque de contrarier le législateur, nous avons fait le choix de nous joindre aux propositions d'auteurs plus aguerris. Plus besoin d'introduire longuement Messieurs Tricoire et Zalewski-sicard dont les travaux apparaissent itérativement tout au long de nos écrits. Interloqués par cette disparité générée par la Cour de cassation, ces éminents spécialistes du droit de la construction en sont venus à proposer un contrat de rénovation immobilière⁶⁹⁸. La théorisation contractuelle à laquelle ils se prêtent, bien qu'elle puisse encore être développée⁶⁹⁹, est certainement à saluer. Quoi qu'il en soit, nous y adhérons complètement. C'est pour cette raison que nous présenterons successivement les champ d'application (**Section I**) et régime (**Section II**) de cette « fiction juridique ».

⁶⁹⁷ In P. DESSUET, « L'imprévision bientôt introduite en droit privé : quelles conséquences dans le domaine de la construction » *RGDA*, avr. 2015, p. 176.

⁶⁹⁸ J.-Ph. TRICOIRE et V. ZALEWSKI-SICARD, « Le cadre contractuel des travaux sur existants », *ibidem*.

⁶⁹⁹ Dans leur article consacré au cadre contractuel des travaux sur existants, les auteurs Jean-Philippe TRICOIRE et Vivien ZALEWSKI-SICARD reconnaissent que ce cadre n'est qu'une ébauche et qu'il mérite sûrement quelques développements complémentaires, *in ibidem*.

Section I : Le champ d'application du contrat de rénovation

364. Qu'est-ce donc que le contrat de rénovation immobilière ? Compte tenu de l'omniprésence du phénomène de rénovation dans notre société, proposer la création d'un contrat de rénovation peut paraître ubuesque. Toutefois, il n'en est rien ! Ce concept est, à certains égards, étranger au domaine de la promotion immobilière qui ne le compte pas toujours dans ses rangs.

365. Les deux auteurs, à l'origine de la présente formule contractuelle, la définissent par rapport aux circonstances de l'arrêt précité⁷⁰⁰. Le contrat de rénovation serait en réalité une espèce de CCMI aménagé pour les seules opérations de rénovation⁷⁰¹. Monsieur Jean-Philippe Tricoire, dans un élan avant-gardiste évoquait, juste deux mois après le verdict de 2013, la possibilité d'instaurer un contrat de rénovation de maison individuelle (CRMI)⁷⁰². Il ne restait plus que Monsieur Vivien Zalewski-Sicard lui emboîte le pas. Leur association va donner naissance à ce « *nouveau contrat* » qu'ils souhaitent voir intégré à la nomenclature des outils à la disposition des acteurs du secteur de la construction.

Pour ne pas déroger à l'usage, les auteurs s'attèlent d'abord à déterminer les conditions de mise en œuvre du contrat de rénovation. Pour ce faire, ils listent, dans un premier temps, les travaux visés par la convention (**Paragraphe 1**), puis dans un second temps, établissent dans quelle mesure la convention peut jouir d'une protection en phase avec les règles du secteur protégé (**Paragraphe 2**).

⁷⁰⁰ Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, *op. cit.*

⁷⁰¹ Cette idée rejoint celle de vente en état futur de rénovation que nous avons développée dans le chapitre I du titre premier. La vente en état futur de rénovation représenterait une sous-catégorie de la vente d'immeubles à construire et serait surtout une espèce de vente en état futur d'achèvement exclusivement dédiée aux opérations de rénovation.

⁷⁰² *Gaz. Pal.*, 18 mai 2013, n° 138, obs. J.-Ph. Tricoire.

§1- La nature des travaux considérés

366. En tenant compte du contexte ayant conduit à la proposition du contrat de rénovation, une tendance légitime et évidente émerge avec force. Le champ d'application établi par les artisans du présent contrat procéderait *a priori* de l'exclusion des travaux d'entretien (A), au profit d'ouvrages plus importants (B).

A. L'exclusion des travaux d'entretien

367. Il a été envisagé, lors des réflexions menées sur la typologie de travaux sur existants et le contrat de vente d'immeubles à rénover, qu'appartiennent notamment à la catégorie des ouvrages de faible importance, les travaux dits d'entretien. Même s'il est d'usage que l'administration fiscale, les juges et le législateur⁷⁰³ les assimilent aux travaux de réparation, ceux-ci s'en distinguent nettement.

368. Les travaux d'entretien contribuent communément au maintien en l'état de l'immeuble, tandis que ceux de réparation qui dépassent le cadre de l'entretien, concernent la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels à la conservation et à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination⁷⁰⁴. L'essentiel étant que la consistance, l'agencement ou l'équipement initial ne soient pas modifiés. À cet égard, nous avons vu que la jurisprudence administrative a considéré comme faisant partie de cette famille de travaux, ceux de remise en état du mur d'une propriété⁷⁰⁵, ou encore des travaux de réfection d'une toiture⁷⁰⁶ ou de traitement des bois d'une propriété contre certains insectes nuisibles⁷⁰⁷. Au regard de ces définitions, les concepteurs du contrat de rénovation ne sauraient être favorables à une assimilation des deux notions, étant donné que les travaux de réparation semblent, au fond, plus conséquents que ceux d'entretien.

⁷⁰³ Voir, *supra* n° 28.

⁷⁰⁴ *Ibidem*.

⁷⁰⁵ Voir, *supra* n° 29.

⁷⁰⁶ CAA Lyon, 24 oct. 1995, n° 94LY00517.

⁷⁰⁷ CE, 20 avr. 1988, n° 86.472.

369. Bien que Monsieur Zalewski-Sicard⁷⁰⁸ veuille expressément exclure de la catégorie des travaux d'entretien, ceux d'amélioration, au motif que ces derniers supposent de grosses réparations et induisent inévitablement au processus de rénovation, cette exclusion à notre sens mérite quelques nuances. En effet, il est tout à fait imaginable que le terrain conçu pour les travaux d'entretien accueille favorablement certains travaux d'amélioration.

370. De manière générale, les travaux d'amélioration sont décrits comme ceux apportant des éléments supplémentaires de confort et d'habitabilité aux existants⁷⁰⁹. Ils doivent nécessairement apporter à un édifice, un équipement innovant, une forme d'amélioration nouvelle ou mieux adaptée aux conditions modernes de vie, sans nécessairement en modifier la structure⁷¹⁰. Parallèlement, garantir aux occupants de l'existant⁷¹¹, un surcroît de sécurité ou une qualité supérieure des prestations⁷¹². Le cas échéant, il peut s'agir de l'installation d'un détecteur de fumée ou d'incendie⁷¹³, ou du remplacement d'un système de chauffage obsolète par un autre plus moderne et moins énergivore⁷¹⁴. Certes, ces cas de figure améliorent les conditions de vie de l'existant et de ses occupants, mais ne suscitent pas nécessairement d'importants travaux. Ce n'est en revanche pas le cas des améliorations plus importantes, du type installation d'un ascenseur dans une copropriété, qui *a priori* ne saurait constituer une opération légère, quand bien même la structure de l'existant ne serait pas considérablement impactée.

371. Dans une certaine mesure, le concept de travaux d'amélioration rejoint l'esprit de la réhabilitation immobilière qui consiste à mettre un édifice aux normes d'habitabilité en vigueur⁷¹⁵. Ce mécanisme s'applique à des immeubles devenus inhabitables du fait

⁷⁰⁸ V. ZALEWSKI-SICARD, « Pour l'instauration d'un contrat de rénovation en secteur protégé », *RDI* 2014, p. 442.

⁷⁰⁹ *Voir, supra* n° 27.

⁷¹⁰ *Ibidem*.

⁷¹¹ Qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un logement situé en copropriété.

⁷¹² *Voir, supra* n° 27.

⁷¹³ CA Paris, 15 janv. 2004, n° 2003/12119.

⁷¹⁴ Pour d'autres exemples tirés de la jurisprudence, voir, CE, 20 nov. 1968, n° 71.753, au sujet de travaux d'asphaltage du trottoir attenant à la propriété ; CE, 17 déc. 1976, n° 92.159, sur l'agrandissement des fenêtres et pose de persiennes, notamment pour y placer des huisseries normalisées.

⁷¹⁵ *Voir, supra* n° 24.

d'un défaut d'entretien, de l'usure ou de la vétusté de leurs composantes. Il peut, à l'image du mécanisme d'amélioration, être envisagé sous une forme moins importante⁷¹⁶.

372. À notre sens, la nature des travaux importe peu en réalité. Ce qui devrait davantage compter, c'est leur ampleur et la teneur des dépenses déployées pour leur réalisation. Partant, si les travaux projetés sont d'une moindre importance et ne représentent que les dépenses courantes et nécessaires à l'entretien de l'existant, leur exclusion du champ d'application du contrat de rénovation ne peut alors qu'être justifiée. Sous un autre angle, l'exécution des ouvrages, ainsi que le coût des prestations afférentes au déroulement de l'opération, doivent être assimilés à une véritable construction pour que le présent contrat puisse s'appliquer.

B. L'admission exclusive des travaux lourds

373. En matière de non-vente, l'encadrement contractuel des travaux légers ne pose pas de grande difficulté. En raison des faibles enjeux matériels et financiers souvent en cause, les parties peuvent simplement recourir au droit commun de la construction⁷¹⁷ sans nécessairement que l'attention soit portée sur la protection des intérêts du maître d'ouvrage. C'est en revanche lorsque le propriétaire de l'existant envisage de grosses réparations⁷¹⁸, que la question de la mise en œuvre d'un contrat spécial protecteur de ses intérêts, prend tout son sens⁷¹⁹.

374. Si les théoriciens du contrat de rénovation s'inspirent des textes relatifs à la vente d'immeubles à rénover pour désigner les travaux que leur convention entend régir, ils précisent toutefois que leur choix n'est pas lié aux objectifs affichés par la loi de 2006⁷²⁰. En effet, les auteurs se fondent uniquement sur la vente d'immeubles à rénover, en ce sens qu'elle exclut de son champ d'application, les agrandissements et restructurations assimilables à une reconstruction de l'existant. D'après eux, ces notions qui s'opposent

⁷¹⁶ Par exemple, l'installation d'un chauffe-eau plus performant.

⁷¹⁷ Via la conclusion d'un contrat d'entreprise classique.

⁷¹⁸ À l'instar, des opérations de rénovation assimilables à des constructions.

⁷¹⁹ Les conséquences tirées de l'arrêt du 20 mars 2013, *op. cit.*.

⁷²⁰ À savoir, inciter le vendeur à réaliser les travaux de faible envergure avant la vente, *in* V. ZALEWSKI-SICARD, « Pour l'instauration d'un contrat de rénovation en secteur protégé », *op. cit.*.

par définition aux travaux légers d'entretien, devraient pouvoir intégrer le champ d'application du contrat de rénovation.

375. L'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation que nous avons sans cesse cité, et qu'il convient d'énoncer à nouveau, précise que les travaux d'agrandissement et de restructuration complète de l'immeuble s'apparentent à une reconstruction dès lors qu'ils « *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* ».

376. Nous avons déjà pu indiquer sur quelle base ces éléments d'agrandissement, de restructuration complète et de reconstruction doivent être appréciés⁷²¹. Par conséquent, il ne serait guère pertinent de réitérer leur analyse ici. En revanche, il serait opportun de réfléchir aux autres catégories de travaux sur existants susceptibles de compléter le champ d'action du contrat spécial de rénovation.

377. À ce propos, il n'est pas insensé qu'au même titre que les travaux décrits à l'article R. 262-1 du Code de la construction, ceux d'extension s'ajoutent à la catégorie des ouvrages potentiellement bénéficiaires des dispositions spéciales du contrat de rénovation. Il faut en effet voir, dans les travaux d'extension, ceux qui tendent à l'addition, à la surélévation ou à la superposition d'une construction neuve à un bâtiment existant⁷²². Il s'agit d'une opération d'agrandissement de la construction initiale qui ne doit en aucun cas correspondre à une construction *ex nihilo*⁷²³. L'extension suppose un rattachement permanent avec l'existant. Selon l'importance de l'opération d'extension et la localisation de l'existant, une autorisation d'urbanisme peut être sollicitée⁷²⁴.

⁷²¹ Voir, *supra* nos 157 et s.

⁷²² Voir, *supra* n° 29.

⁷²³ *Ibidem*.

⁷²⁴ Cf., C. Urb., art^s. R. 421-9 et R. 421-14.

378. Aussi, il n'est pas exclu d'intégrer dans cette famille de travaux couverte par le contrat de rénovation, certains travaux de réparation, d'amélioration ou encore de réhabilitation. Ces notions que nous avons relevées plus haut, ont à notre sens, la particularité de pouvoir revêtir un caractère léger ou lourd. Il va sans dire que si nous avons pu établir que ces travaux sont d'office évincés du champ d'application du contrat de rénovation lorsqu'ils sont de faible ampleur, ils s'y rattachent dès lors que la réalisation des ouvrages est plus conséquente.

En d'autres termes, si on vient à admettre que de simples travaux de réparation et d'amélioration de type : changement de fenêtre et installation d'un détecteur de fumée ne peuvent ouvrir droit au présent contrat, il n'en est rien pour l'installation d'un ascenseur⁷²⁵ ou l'exécution de gros travaux de réfection⁷²⁶.

379. De par leur finalité, les travaux de reconversion méritent probablement d'être mentionnés dans la catégorie des ouvrages visés. Leur réalisation consiste en un changement de fonction ou de destination d'un bâtiment. Le démarrage d'un projet de reconversion ou de « *recyclage* »⁷²⁷ implique pour le rénovateur, de modifier profondément la fonction initiale d'un immeuble en vue de lui en attribuer une nouvelle. À ce propos, nous avons donné en exemple les travaux de transformation d'un garage en studio⁷²⁸. En principe, une fois initiées⁷²⁹, les opérations de reconversion requièrent l'obtention préalable d'un permis de construire⁷³⁰.

380. À notre sens, il se trouve que la distinction opérée entre travaux d'entretien et travaux d'agrandissement et de restructuration, peut être élargie. Ainsi, peut-on considérer que la première catégorie qui est exclue du champ d'application du présent contrat, puisse contenir tous les travaux de faible ampleur quelle que soit leur nature. Tandis que la seconde catégorie qui pourrait relever des dispositions de cette ébauche contractuelle, pourrait englober tous les travaux d'une envergure plus importante.

⁷²⁵ *Idem* pour des travaux de démolition d'un petit local, anciennement à usage de buanderie, destinés à améliorer la salubrité d'une cour intérieure d'un immeuble d'habitation, in CE, 19 nov. 1984, n° 37.072.

⁷²⁶ CE, 17 mai 1972, *Sté Chatillon, Muller-Montupet et a.* Rec. CE, 1972, p. 372.

⁷²⁷ Voir, *supra* n° 25.

⁷²⁸ CE, 25 avr. 1986, *Garry*, *op. cit.*.

⁷²⁹ Pour que le permis de construire soit exigé, encore faut-il que les travaux soient engagés. In H. CHARLES, « Travaux sur des constructions existantes : nécessité d'un permis de construire en cas de changement de destination », *D.* 1991, p. 266.

⁷³⁰ C. Urb., art. L. 421-1.

Étant en phase avec les propositions formulées par les théoriciens de ce « *nouveau statut* », il est clair que distinguer les travaux conformément aux critères de nature et d'importance, ne saurait suffire pour déterminer son champ d'application. Encore faudrait-il que soit prise en compte la question de leur destination.

§2- La prise en considération des critères du secteur protégé

381. En droit de la construction, la notion de secteur protégé s'apprécie, en principe, indépendamment de la qualité des parties, professionnel ou non-professionnel de l'immobilier⁷³¹. L'élément central à considérer relève de l'usage qu'on entend faire ou donner au bâtiment après travaux. Schématiquement, la destination projetée sur l'immeuble doit poursuivre un usage d'habitation ou professionnel et d'habitation pour prétendre aux dispositions protectrices. Ce n'est que faire preuve de bon sens lorsque les instigateurs du contrat de rénovation entendent limiter son champ d'application à cette exigence fondamentale.

Cependant, il convient d'indiquer que selon les contrats, d'autres critères peuvent être pris en compte pour délimiter le domaine du secteur protégé.

382. En matière de vente d'immeubles à construire, l'article L. 261-10 du Code de la construction⁷³² retient, en plus de l'usage d'habitation ou mixte, les critères de transfert de propriété et de paiement avant achèvement des travaux. Toutefois, cette configuration comporte un critère qui ne saurait concorder pleinement avec l'esprit du contrat de rénovation. Certes, le présent contrat qui se veut tout aussi dérogatoire au droit commun

⁷³¹ V. ZALEWSKI-SICARD, « Pour l'instauration d'un contrat de rénovation en secteur protégé », *op. cit.*

⁷³² « Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-1 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 et L. 261-14 ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres I^{er}, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service. ».

de la construction peut embrasser les conditions de destination et de paiement avant achèvement. Toutefois, il faillit au respect de l'exigence du critère consubstantiel au transfert de propriété en raison de son caractère non translatif⁷³³.

383. Pour le contrat de promotion immobilière, le Code de la construction et de l'habitation ne rend plus sa conclusion obligatoire, lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente⁷³⁴. Contrairement à l'hypothèse précédente, la notion de transfert de propriété n'est pas une condition *sine qua non* de l'application des règles du secteur protégé ; elle en est même l'exact opposé. C'est donc un schéma qu'on pourrait adapter au contrat de rénovation qui rappelle le, a vocation à exclure toute perspective de vente.

384. Monsieur Zalewski-Sicard⁷³⁵ se penche en outre sur les motifs pouvant contraindre les parties à conclure un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan. Ainsi, il relève que le statut de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation n'est impératif que lorsque la construction porte sur une maison ne comportant pas plus de deux logements appartenant au même maître d'ouvrage. Or, s'attarder sur le nombre de logements pour déterminer le champ d'application d'un éventuel contrat de rénovation est moins pertinent que s'intéresser au sort des locaux rénovés. D'autant plus que l'arrêt⁷³⁶ à la suite duquel est née cette proposition contractuelle ne porte aucun intérêt au nombre de logements visé par les travaux. De plus, dès lors qu'on partirait du postulat que ce contrat puisse également régir le domaine de la copropriété, il est évident que le nombre d'habitations contenu dans le bâtiment rénové ou résultant de l'agrandissement n'importerait que très peu.

385. Ainsi, ce travail d'appréciation de la notion de secteur protégé par rapport à certains contrats spéciaux en vigueur, contribue fortement à la délimitation du champ d'application du contrat de rénovation. Tout bien considéré, la mise en place d'un tel contrat ne saurait régir tout contrat d'entreprise ayant pour objet la simple réalisation de

⁷³³ Pour rappel, la mise en place d'un contrat de rénovation devrait permettre d'encadrer les travaux portant sur un immeuble non destiné à la vente, c'est-à-dire des opérations n'aboutissant pas à un transfert de propriété.

⁷³⁴ CCH., art. L. 222-1 al. 2.

⁷³⁵ V. ZALEWSKI-SICARD, « Pour l'instauration d'un contrat de rénovation en secteur protégé », *ibidem*.

⁷³⁶ Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, précité.

travaux sur un bâtiment existant à usage d'habitation ou mixé à une utilisation professionnelle. Une dimension d'ordre transactionnel ou commercial devrait aussi être prise en compte.

386. Par ailleurs, pour aménager son domaine d'application, les auteurs du présent contrat s'opposent à admettre tout critère inhérent au coût des travaux. En effet, apprécier la notion de secteur protégé sur le critère unique de la valeur des travaux ne lui permettrait pas de conserver sa cohérence. Car les travaux projetés peuvent être d'une valeur importante sans nécessairement poursuivre un usage d'habitation ou mixte. Finalement, cette condition qui est requise en matière de crédit immobilier⁷³⁷ ne peut opérer efficacement le cas échéant, qu'en complément du critère principal de la destination.

387. L'auteur de la proposition du contrat de rénovation s'inspire néanmoins de l'article L. 312-3 du Code de la consommation qui écarte du bénéfice des règles protectrices du crédit immobilier, les « *personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance* ». De ce fait, seraient exclus du champ d'application de cet éventuel contrat, les professionnels de l'immobilier comme, par exemple, le promoteur qui acquiert un immeuble pour le revendre par lots après rénovation ou en cours de rénovation.

388. Compte tenu de tous ces éléments, la disposition définissant le secteur du champ d'application du contrat de rénovation pourrait être rédigée de la manière qui suit : « *Toute personne qui se charge, directement ou indirectement, de la réalisation de travaux entraînant l'agrandissement ou la restructuration complète d'un immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation doit conclure, à peine de nullité, un contrat de rénovation.*

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne rénovant un immeuble bâti dans le cadre de son activité professionnelle ».

⁷³⁷ C. Consom., art. L. 312-2, c. « *Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 €* ».

389. À cette formule dont la structure et la pertinence sont à saluer, on peut proposer quelques rajouts éventuels. Le premier est incontestablement lié aux travaux que vise la disposition. Dans l'exposé consacré aux travaux que le contrat de rénovation serait susceptible de régir⁷³⁸, nous avons, outre l'agrandissement et la restructuration complète, analysé d'autres travaux. Le résultat obtenu a permis d'estimer que les travaux lourds de réparation, d'amélioration ou de réhabilitation pouvaient à certains égards, se greffer à la catégorie des travaux pouvant composer le champ d'application du contrat de rénovation. Partant, un texte supplémentaire faisant mention de l'addition de toute opération lourde assimilable aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète serait-elle de trop ou inadaptée⁷³⁹?

390. De plus, la proposition du contrat de rénovation intervient, il faut le rappeler, à la suite de l'arrêt du 20 mars 2013 qui écarte le bénéfice des dispositions spéciales du CCMI à une opération de rénovation d'habitation non destinée à la vente. Dès lors, même si d'une certaine manière, ils le font implicitement⁷⁴⁰, l'autre suggestion qu'on pourrait adresser à l'attention des artisans du présent contrat, pourrait consister à mettre davantage l'accent sur l'absence de tout transfert de propriété. Autrement dit, le fait que les travaux visés par le contrat de rénovation ne doivent en aucun cas, être l'accessoire d'une vente d'immeuble⁷⁴¹.

Vouloir contribuer à donner un écho favorable aux travaux de Messieurs Vivien Zalewski-Sicard et Jean-Philippe Tricoire en analysant le champ d'application qu'ils élaborent pour le contrat de rénovation constitue la première étape de cet aboutissement. L'étape ultime consiste à mettre en relief son régime.

⁷³⁸ Voir, *supra* n° 375 et s.

⁷³⁹ Par exemple, on pourrait imaginer que l'alinéa premier de la disposition relative au champ d'application du contrat de rénovation devienne : « Toute personne qui se charge, directement ou indirectement, de la réalisation de travaux entraînant l'agrandissement [...] la restructuration complète d'un immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, [ou toute opération lourde sur existant leur étant assimilable], doit conclure, à peine de nullité, un contrat de rénovation ». Et dans la partie réglementaire du Code contenant cette disposition, aménager un article qui viendrait préciser ce qui est entendu comme « opération lourde sur existant leur étant assimilables ».

⁷⁴⁰ Voir, second alinéa de la disposition définissant le secteur du champ d'application du contrat de rénovation.

⁷⁴¹ En conséquence, à l'image de l'article L. 221-2 du Code de la construction consacré au contrat de promotion immobilière, le second alinéa précisant le champ d'application du contrat de rénovation pourrait devenir : « Les dispositions du premier alinéa ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est [un vendeur ou rénove] un immeuble bâti dans le cadre de son activité professionnelle ».

Section II : Le régime du contrat de rénovation

391. En militant pour l'instauration d'un nouveau contrat dans la nomenclature des outils à la disposition des acteurs du secteur de la construction, les auteurs du contrat de rénovation se sont inscrits dans la logique protectrice du législateur. Cet état d'esprit se justifie par le biais des éléments constitutifs du régime de ce contrat, qui s'inspirent en majorité du contrat de construction de maison individuelle⁷⁴².

Dans la mesure où cette proposition viendrait à se concrétiser, elle garantirait de fait au maître d'ouvrage, une sécurisation totale de son opération. C'est-à-dire le recours à des moyens de formation (**Paragraphe 1**) et d'exécution (**Paragraphe 2**) indérogeables.

⁷⁴² Cela est assurément un choix qui s'explique, quand on sait qu'il se manifeste suite au refus des Juges du droit de reconnaître la qualification de CCMI aux opérations de travaux sur existants, *cf.*, Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, précité.

§1- Les règles encadrant la formation du contrat de rénovation

392. Compte tenu des instruments sélectionnés, l'encadrement formaliste de la présente convention devrait naturellement obéir à des éléments de forme (A) et de fond (B).

A. Les conditions de forme

393. De telles conditions vont *a priori* intéresser la forme du contrat spécial de rénovation. Ainsi, à la différence des contrats d'entreprise qui reposent sur un principe consensualiste, les penseurs du contrat de rénovation souhaitent qu'il appartienne à une logique plus formaliste. Cela implique que la seule volonté des parties ne suffira pas à caractériser le contrat.

394. En effet, au-delà d'être manifeste, la volonté des acteurs du contrat de rénovation devra également être matérialisée par voie écrite ou électronique⁷⁴³ authentifiée par les soins d'un notaire ou d'un avocat. Les auteurs précisent en outre que l'intervention du professionnel du droit pourrait tout à fait dépasser les frontières de l'authentification contractuelle. Ils imaginent donc qu'à l'instar de la VEFA ou de la vente d'immeubles à rénover, le rôle de l'officier public ou de l'avocat sollicité par les parties du contrat de rénovation soit étendu au conseil⁷⁴⁴, ce, en dépit de l'absence de tout transfert de propriété. Une imposition qui permettrait dans un premier temps, au maître d'ouvrage de requérir l'avis d'un fin connaisseur de l'immobilier qui aura également pour tâche, celle de vérifier le respect des dispositions impératives. Puis dans un second temps, de dissiper tout doute quant à la preuve de l'existence du contrat de rénovation.

Les éventuelles questions relatives à la forme du contrat étant traitées, il convient à présent de s'intéresser à son contenu.

⁷⁴³ C. civ., art. 1369.

⁷⁴⁴ À souligner que dans le cadre d'un CCMI, même s'il est fortement conseillé, le recours à un avocat n'est pas obligatoire.

B. Les conditions de fond

395. Mis à part le respect des traditionnelles conditions de clarté⁷⁴⁵ et de validité⁷⁴⁶ des conventions, les éléments de fond, le cas échéant, peuvent s'apprécier différemment. Ainsi, les auteurs considèrent qu'un second article inspiré de L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation pourrait préciser le contenu du support contractuel liant les parties. Le texte prévoirait ainsi que : « *Le contrat [de rénovation] doit être établi par un notaire ou un avocat et comporter les énonciations suivantes :*

- a) La désignation du bâtiment devant faire l'objet de travaux et la mention du titre de propriété du maître d'ouvrage ou des droits réels lui permettant de réaliser les travaux ;*
- b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre I^{er}, et du code de l'urbanisme ;*
- c) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;*
- d) Le coût des travaux à réaliser, égal à la somme du prix convenu en précisant le prix convenu qui est forfaitaire et définitif et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;*
- e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;*
- f) L'indication que le maître d'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-3 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivant lors de la réception ou par tout professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;*
- g) L'indication de l'obtention des autorisations d'urbanisme ou de leur caractère non obligatoire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;*
- h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître d'ouvrage ;*

⁷⁴⁵ On peut tout à fait imaginer que le contenu du contrat de rénovation reprenne le principe de clarté contractuelle que l'article L. 211-1 du Code de la consommation impose à tout professionnel qui propose des clauses contractuelles à un non-professionnel ou consommateur. À noter que le droit de la consommation reprend lui-même ce principe inspiré du droit commun de la vente.

⁷⁴⁶ C. civ., art. 1128, précité.

- i) *La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;*
- j) *La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances lorsque les travaux relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code ;*
- k) *Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat ».* Le présent écrit serait accompagné des éléments annexes au contrat qui comportent les plans de l'existant nécessaire à la détermination du siège des travaux à réaliser.

396. Le contenu contractuel que nous venons de détailler ne constitue pas, à notre sens, l'unique élément de fond. Nous avons en outre fait le choix de l'associer aux concepts de clauses abusives et de conditions suspensives que les auteurs sus-cités ont souhaité transposer au formalisme du contrat spécial de rénovation.

397. Par conséquent, s'agissant des clauses pouvant dégénérer en abus, la référence est faite pour une énième fois aux règles consuméristes. À ce propos, les théoriciens du présent contrat émettent un constat véridique quant à l'ascendant que la législation des clauses abusives a par rapport aux dispositions du secteur protégé de la construction. Effectivement, le droit de la consommation met l'individu au cœur de la protection et non l'opération comme procède le droit de la construction. Partant, tout consommateur qui conclut un contrat d'entreprise peut bénéficier de la législation des clauses abusives, même si l'immeuble faisant l'objet des travaux de rénovation n'est pas un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation⁷⁴⁷.

398. En considération des clauses abusives qui seraient susceptibles de figurer dans un contrat d'entreprise, les auteurs dressent la liste de celles que ne devrait pas contenir le contrat de rénovation. Ils espèrent donc voir prohiber, la clause réservant au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa

⁷⁴⁷ Alors qu'à l'inverse, seul l'individu dédiant l'opération à un usage d'habitation ou professionnel peut bénéficier des règles du secteur protégé. Ce qui veut dire que si c'est à juste titre qu'une telle mesure peut protéger le consommateur réalisant une opération de cette nature, ce n'est certainement pas justifié que la protection soit étendue à un professionnel sous prétexte qu'il s'adonnerait à une activité similaire. Surtout quand on sait que le consommateur réalisant ou faisant réaliser des travaux autres que d'habitation ou mixtes, ne pourra *a priori* jouir de la couverture du secteur protégé.

durée, aux caractéristiques ou au prix du service à rendre ; la clause qui accorde au seul professionnel le droit de déterminer si les services fournis sont conformes ou non aux stipulations du contrat ou lui confère le droit exclusif d'interpréter une quelconque clause du contrat ; la clause qui supprime ou réduit le droit à réparation du préjudice subi par le professionnel ou le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations. En parallèle, comme c'est traditionnellement le cas en matière de clauses abusives, les auteurs ne s'opposent pas à ce que le juge puisse qualifier d'abusives, une clause créant au profit du professionnel et au détriment du consommateur ou non-professionnel, un déséquilibre significatif entre leurs droits et leurs obligations.

399. S'agissant dès lors des conditions suspensives, le « *futur* » contrat spécial peut, si les conditions sont réunies, être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un crédit immobilier⁷⁴⁸. À charge pour le maître d'ouvrage qui souhaite rendre effective la clause, de déclarer vouloir recourir à un prêt pour financer les travaux. L'auteur des travaux de rénovation peut aussi conditionner la poursuite de la relation contractuelle à l'obtention des autorisations d'urbanisme et à la justification de la souscription des diverses assurances obligatoires⁷⁴⁹. En ce cas, un dépôt de garantie pourrait être effectué sur un compte spécial ouvert auprès d'un organisme habilité et au nom du commandeur des travaux. Et en cas de non-réalisation des conditions suspensives, ou de rétractation dans les délais du maître de l'ouvrage, ce dernier se verrait restituer les sommes versées en guise de garantie.

400. De plus, étant en présence de travaux d'une certaine importance, la conclusion du contrat peut être précédée d'une phase préparatoire. Il peut s'agir de simples pourparlers dont la rupture ne peut être fautive ou abusive⁷⁵⁰.

401. Ainsi, comme le veut la tradition dans les contrats composant la promotion immobilière, la protection des intérêts du maître d'ouvrage ou de l'acquéreur dans les hypothèses de cession, demeure une priorité. Cela s'explique au travers de dispositifs protecteurs. Les vœux des artisans du contrat de rénovation qui consisteraient à en faire

⁷⁴⁸ Cf., C. consom., art. L. 313-1.

⁷⁴⁹ L'assurance dommages-ouvrage et/ou garantie de livraison.

⁷⁵⁰ L'exemple de l'entrepreneur qui après avoir négocié longuement avec le maître d'ouvrage romprait brutalement les négociations par un simple coup de téléphone, *in* CA Paris, 14 janv. 1969, *D.S.* 1969, p. 716.

un contrat de ce calibre, s'inscriraient d'emblée dans cette logique. Le flanc de la formation du présent contrat venant d'être étudié, voyons ce qu'il en est de son exécution.

§2- Les règles encadrant l'exécution du contrat de rénovation

402. *A priori*, comme pour la formation, la phase d'exécution du contrat de rénovation serait aussi frappée du sceau de la protection du maître d'ouvrage. Ce nouveau modèle calqué sur ceux de la promotion immobilière implique donc pour chacune des parties à l'acte, de se conformer au respect de certaines règles. Monsieur Vivien Zalewski-Sicard propose deux obligations à l'égard du rénovateur (A) contre une seule pour le compte du bénéficiaire final des travaux (B).

A. L'étendue des obligations de l'entrepreneur

403. Dans l'éventualité où le statut du contrat de rénovation viendrait à être admis, l'entrepreneur chargé d'assurer la réalisation des travaux, le cas échéant, serait débiteur d'une obligation de délivrance conforme de l'ouvrage (1) et de fourniture d'une garantie de livraison (2).

1- L'obligation de délivrance conforme

404. L'obligation de délivrance tire son origine de la vente⁷⁵¹. Le Code civil en fait une contrainte pour le vendeur à laquelle s'ajoute une obligation de garantie de la chose qu'il vend⁷⁵². Cette obligation suppose pour le vendeur de délivrer la chose en conformité avec les spécifications du contrat⁷⁵³. Toutefois il est important de relever que cette

⁷⁵¹ Aussi bien lorsque la vente porte sur un meuble que sur un immeuble, *in* Ch. ATIAS, « L'obligation de délivrance conforme », *RDI* 1991, p. 1.

⁷⁵² C. civ., art. 1603.

⁷⁵³ Dans le domaine de la vente, cette obligation de délivrance conforme peut être assortie d'une obligation d'information relativement au bien, objet du contrat, et étendue au conseil lorsque le vendeur est un professionnel. Ces contraintes participent immédiatement à la protection préventive du consentement de l'acheteur. *A priori*, cette double obligation subsidiaire à la principale pourrait être assignée à l'entrepreneur du contrat de rénovation, d'autant plus qu'à l'inverse du vendeur, il sera généralement professionnel.

conformité dans le domaine de la vente est sujette à diverses interprétations d'ordre matériel et fonctionnel.

405. La conformité matérielle de la chose délivrée à celle qui a été commandée s'apprécie aussi bien quantitativement que qualitativement. Cette dernière s'apprécie par référence aux stipulations du contrat. La chose doit être délivrée dans l'état où elle se trouve au moment de la conclusion de la vente, ce qui impose au vendeur, lorsque la délivrance est retardée, de conserver la chose jusqu'à cette date. La conformité fonctionnelle quant à elle, s'entend de l'aptitude de la chose vendue à remplir l'usage auquel on la destine.

406. Loin de ces considérations sans doute pertinentes, la transposition de cette obligation à l'entrepreneur du contrat de rénovation se limiterait simplement à supposer que sans nécessairement avoir la qualité de vendeur, ce dernier puisse être en mesure de livrer l'ouvrage convenu avec le maître d'ouvrage au moment de la conclusion de la convention. En l'absence de dispositions contractuelles spéciales, la conformité de l'ouvrage devrait se référer à l'usage auquel il est généralement destiné.

407. Dans la situation où les travaux délivrés par l'entrepreneur ne seraient pas conformes aux stipulations contractuelles, le mécanisme de l'exécution forcée contenu à l'article 1221 du Code civil⁷⁵⁴ viendrait sûrement en renfort des potentiels recours mis à la disposition du maître d'ouvrage⁷⁵⁵. Cette exécution forcée participerait certainement de la sanction prononcée en cas de méconnaissance par l'entrepreneur, de son obligation de délivrance conforme.

408. En cas de retard ou de non-respect du délai de livraison convenu entre les parties, l'entrepreneur pourrait éventuellement bénéficier d'une prorogation pour cause d'intempérie et/ou grève générale. Dans ce cas, s'il a été fait référence à la norme AFNOR P03-001 qui régit également les travaux de rénovation, sauf stipulation différente du marché, il s'appliquerait, après mise en demeure, une pénalité journalière de 1/1000^e du

⁷⁵⁴ « Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. ».

⁷⁵⁵ Ce qui *de facto* exclurait toute nécessité de preuve du préjudice. Comme l'explique clairement Monsieur le Professeur Frédéric ROUVIÈRE, « Le créancier, en prouvant l'absence de paiement, aurait déjà prouvé son dommage », *in* « L'envers du paiement », *D.* 2006, p. 481.

montant du marché. Le montant des pénalités étant plafonné à 5% du montant du marché. Outre l'exécution forcée et l'imputation de pénalités de retard à l'entrepreneur, il peut se poser la question de la résolution du contrat que le droit reconnaît comme une possible conséquence du manquement à l'obligation de délivrance conforme.

409. À cet effet, il va sans dire que prévoir une faculté de résolution du contrat à l'instar de ce qui se pratique dans le domaine de la vente⁷⁵⁶, serait dans ce cas de figure, inconcevable eu égard à la nature et à l'ampleur de l'opération. Car on imagine assez mal un scénario où le rénovateur ou entrepreneur remettrait l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la conclusion du contrat de rénovation. En revanche, condamner l'entrepreneur au paiement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de son obligation de délivrance conforme, pourrait convenir au régime du présent contrat.

410. Les auteurs se livrent cependant à une analyse intéressante qui permettrait de nuancer la portée du recours, à l'exécution forcée de droit commun⁷⁵⁷. En effet, ces derniers ne semblent pas réticents à l'idée que ce texte puisse s'appliquer dans les circonstances d'un marché à forfait, néanmoins ils redoutent une application absolue. Et au vu du raisonnement qu'ils adoptent, on peut difficilement leur donner tort. Si on imagine l'hypothèse d'un contrat d'entreprise portant sur de gros travaux de rénovation et qu'après survenance d'importants désordres, l'entrepreneur venait à abandonner le chantier, le recours à l'article 1221 pour le contraindre à assumer le coût afférent aux grosses réparations, et respecter son obligation de délivrance conforme, pourrait être déraisonnable. Toutefois, cette situation disproportionnée pour l'entrepreneur, ne le serait *a priori* pas pour un garant qui dispose généralement de moyens financiers plus colossaux. C'est ce qui anime d'ailleurs les auteurs à prévoir dans leur contrat, une obligation de fourniture de garantie extrinsèque.

2- L'obligation de fourniture d'une garantie extrinsèque de livraison

411. L'exemple précité de l'abandon de chantier illustre la nécessité d'accompagner l'obligation de délivrance conforme de celle de fourniture d'une garantie de livraison.

⁷⁵⁶ En matière de vente, la résolution du contrat consiste simplement en la restitution de la chose vendue et au remboursement du prix d'acquisition.

⁷⁵⁷ Cf., C. civ., art. 1221, *op. cit.*.

Cette garantie aurait en outre vocation à protéger le maître d'ouvrage des éventuelles défaillances ou autres de l'entrepreneur. Conformément à la réglementation du secteur protégé, elle devrait nécessairement être extrinsèque. Le choix opéré par les auteurs est de concevoir une garantie de livraison, au sens de celle qui est prévue pour le contrat de construction de maison individuelle. Par conséquent, elle serait constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet⁷⁵⁸.

412. D'ailleurs, les auteurs justifient leur position en expliquant que seule la garantie extrinsèque de livraison du CCMI serait de nature à prospérer le cas échéant. Ils arguent notamment qu'il ne pourrait être recouru à d'autres formes de garantie extrinsèque du type, celle de VEFA et de vente d'immeubles à rénover, étant donné que dans de telles configurations, il incombe au vendeur de financer les travaux. Une situation qui ne s'observe pas en matière de non vente telle que dans le cadre d'un CCMI⁷⁵⁹ qui laisse au maître de l'ouvrage, et ce même en cas de défaillance du constructeur, la charge de financer les travaux⁷⁶⁰.

413. S'agissant des modalités de la fourniture de la garantie extrinsèque de livraison des travaux ou de l'opération pouvant en résulter, celle-ci serait impérativement souscrite avant la signature du présent contrat. Sa souscription pourrait notamment donner lieu à une attestation fournie par l'entrepreneur et annexée au contrat de rénovation.

414. Après sollicitation de la garantie, le garant prendrait à sa charge le coût des dépassements du prix convenu, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement des travaux. Le garant assumerait également les conséquences du fait de l'entrepreneur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément du prix, de même que les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison d'une durée supérieure à trente jours. En cas de retard de livraison ou d'inexécution des travaux permettant la levée des réserves, le garant, après mise en demeure de l'entrepreneur restée infructueuse, devrait normalement désigner la personne chargée de terminer les travaux.

⁷⁵⁸ CCH., art. L. 231-6 al. 6.

⁷⁵⁹ *De facto*, de l'hypothétique cas de figure d'un contrat spécial de rénovation.

⁷⁶⁰ Il en est de même pour un contrat d'entreprise

La délimitation des obligations de l'entrepreneur étant faite, il ne reste plus qu'à envisager celles de son cocontractant.

B. L'étendue des obligations du maître d'ouvrage

415. Toujours sur les traces des contrats à vocation protectrice des intérêts du bénéficiaire final de l'opération immobilière, le maître d'ouvrage du contrat de rénovation serait soumis à une obligation unique, en l'occurrence, le paiement du prix des travaux. Examinons tour à tour ses modalités de fixation (1) et d'acquittement (2).

1- Les modalités de fixation du prix des travaux

416. Dans la pratique des travaux sur existants, quand bien même son choix ne serait pas obligatoire, c'est le plus souvent le mécanisme du marché à forfait qui est privilégié par les parties. Il semble à la lecture de leurs travaux, que les auteurs du contrat de rénovation aient tranché en faveur de cette méthode.

417. En s'accordant sur ce mode de fixation, la valeur de l'ensemble de l'ouvrage s'apprécie à l'aune d'un prix global et définitif. L'option d'un tel schéma confère certains avantages au maître de l'ouvrage. Tout d'abord, il connaîtra précisément et par avance le prix dont il devra s'acquitter pour la prestation, objet de la convention. Ensuite, à l'exception d'un changement de l'objet du contrat occasionné par lui et entraînant un bouleversement de l'économie du contrat, le prix ne pourra être modifié. Par conséquent, l'entrepreneur ne pourra se prévaloir des modifications des circonstances économiques à l'instar de l'augmentation éventuelle des charges ou de la réalisation de travaux supplémentaires, pour obtenir la remise en cause du forfait⁷⁶¹.

418. Naturellement, le recours à ce mode de fixation du prix durant la phase exécutoire du contrat de rénovation serait conditionné par la réunion des conditions de l'article 1793

⁷⁶¹ Sur cette lancée, les auteurs du contrat de rénovation s'inspirent tout de go de ce qui se pratique dans le contrat de construction de maison individuelle et consentent au principe de prohibition des contrats d'études préliminaires rémunérés. Une mesure qui sert davantage les intérêts du maître d'ouvrage et le protège notamment contre toute dépense liée à l'étude du terrain ou du siège des travaux qui est une étape à inclure dans le forfait préalablement établi.

du Code civil. Ainsi, dans une espèce où le propriétaire d'une maison d'habitation non destinée à la vente solliciterait par le biais d'un contrat de rénovation, les services d'un entrepreneur aux fins de réalisation d'importants travaux d'agrandissement⁷⁶², le marché à forfait ne pourrait s'ouvrir que : si les travaux, objet de la convention sont assimilables à une construction ; si l'accord trouvé entre les parties sur le prix des prestations à effectuer est global et définitif ; et enfin si lesdits travaux sont projetés sur la base d'un plan ou documents assimilables, convenus entre l'entrepreneur qui entend réaliser ou faire exécuter les travaux et le propriétaire de la maison⁷⁶³.

419. Par contraste avec le régime du contrat d'entreprise qui laisse une certaine latitude aux parties quant au choix de la forme du marché à adopter, les auteurs souhaitent dicter l'option du forfait aux contractants du contrat de rénovation. En d'autres termes, on peut imaginer lors du déroulement du contrat de l'article 1710, qu'au lieu de fixer le prix à l'avance, c'est-à-dire au moment de la conclusion du contrat, l'entrepreneur et le propriétaire de l'immeuble à rénover décident de le faire *a posteriori* via les outils de marché au mètre ou sur dépenses contrôlées. C'est un choix qui supposerait pour l'entrepreneur de ne percevoir que les sommes correspondantes aux prestations réellement réalisées. En revanche, en inscrivant le contrat de rénovation dans la lignée des contrats spéciaux de la construction, un tel mode de règlement ne saurait être admis. Ainsi, si on devait reprendre notre exemple de l'opération d'agrandissement de la maison, les circonstances d'un contrat d'entreprise assorti d'un marché au mètre qui chargerait l'entrepreneur d'aménager une véranda ou un balcon en prenant appui sur l'existant, conduirait à ce que ce dernier ne perçoive qu'une fois les travaux réalisés, le montant réel affecté à la sélection des matériaux nécessaires à l'exécution de cette prestation et à la main-d'œuvre y afférente. À l'inverse du scénario pensé pour le contrat de rénovation qui voudrait que le prix correspondant aux travaux à réaliser, soit fixé avant leur démarrage. Ce qui implique qu'il subsiste des cas où l'entrepreneur pourrait ne pas encaisser le montant exact afférent aux travaux réalisés.

⁷⁶² Par exemple l'addition d'un balcon ou d'une véranda à une structure existante, *in* Cass. 3^e civ., 7 nov. 2012, *RDI* 2013, p. 96, obs. J.-Ph. Tricoire.

⁷⁶³ Les circonstances rapportées dans l'arrêt du 20 mars 2013 précité, pourraient parfaitement concorder avec ce raisonnement.

Une fois qu'il est précisé que les parties doivent convenir de l'établissement d'un prix forfaitaire, se pose subséquemment la question du moment d'exigibilité de ce prix.

2- Les modalités de paiement du prix des travaux

420. Le paiement du prix de manière échelonnée et au fur et à mesure de l'avancement des travaux est l'apanage de l'ensemble des contrats qui composent le secteur protégé du logement⁷⁶⁴. C'est donc naturellement que les théoriciens du contrat de rénovation vont œuvrer dans ce sens pour ce qui est du règlement du prix des travaux par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur.

421. Les auteurs ayant fait le choix de restreindre le champ d'application des travaux visés par le contrat de rénovation, à ceux prévus à l'article R. 262-1 du Code de la construction, seuls les travaux emportant restructuration complète de l'immeuble ou agrandissement seraient pris en compte pour l'établissement d'une grille de paiements. Ainsi, ils partent du principe que si la grille de paiements aménagée pour la vente d'immeubles à rénover s'explique eu égard à la diversité des travaux qu'elle est susceptible de régir, le contrat de rénovation n'est pas en reste. En effet, comme nous l'avons démontré, ce nouveau statut peut accueillir une multitude d'opérations diverses et variées.

422. Monsieur Zalewski-Sicard souhaite reproduire le raisonnement que le législateur adopte à l'article R 262-10 du Code de la construction et de l'habitation⁷⁶⁵. Il propose donc que l'échelonnement des paiements du contrat de rénovation soit aménagé en fixant des seuils par rapport à l'achèvement des travaux, représentant un certain pourcentage du prix total. En l'absence de plus de précisions quant à cette formule⁷⁶⁶, peut-on considérer, comme pour la vente d'immeubles à rénover, que la grille de paiements du contrat de rénovation comporterait *in fine* deux paliers : 50% à l'achèvement des travaux

⁷⁶⁴ E. GAVIN-MILLAN, *Essai d'une théorie générale des contrats spéciaux de la promotion immobilière*, LGDJ, 2003, n^{os} 360 et s. ; V. ZALEWSKI-SICARD, « Les règles de paiement dans les contrats spéciaux », *RDI* 2013, p. 22.

⁷⁶⁵ Le paiement du prix dans le cadre de la vente d'immeubles à rénover s'effectue en deux temps « 50% à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux et 95% à l'achèvement de l'ensemble des travaux [...] ».

⁷⁶⁶ J.-Ph. TRICOIRE et V. ZALEWSKI-SICARD, « Le cadre contractuel des travaux sur existants », *op. cit.*.

représentant la moitié du prix total des travaux et 95% à l'achèvement de l'ensemble des travaux.

S'agissant des 5% restants, ils serviraient conformément à la loi du 16 juillet 1971⁷⁶⁷, de retenue de garantie. Une amputation du prix qui a pour objectif de garantir contractuellement l'exécution effective des travaux, pour satisfaire, le cas échéant, aux éventuelles réserves faites à la réception ou livraison des travaux par le maître de l'ouvrage.

423. Sur le flanc de la révision du prix, le droit commun de la construction n'oblige pas aux parties, de préciser si le prix est révisable ou non. Cependant, dans le droit spécial de la construction, la mention dans le contrat d'une perspective révisable du prix, peut être imposée aux contractants. C'est typiquement le cas dans les régimes des contrats de vente en état futur d'achèvement et de vente d'immeubles à rénover, où le vendeur n'est pas contraint de prévoir un prix révisable, mais se doit de préciser expressément s'il l'est ou ne l'est pas.

Néanmoins, cette obligation de précision expresse dans le contrat ne s'observe pas dans tous les contrats spéciaux du secteur du logement. Par exemple, en matière de CCMI, le constructeur n'est pas obligé de prévoir une révision du prix. Toutefois, son éventuelle insertion dans l'écrit contractuel suscite un encadrement renforcé⁷⁶⁸.

424. Par rapport au contrat soumis à notre étude, se pose aussi la question des modalités de révision du prix en faveur desquelles les auteurs précités se sont prononcés. Compte tenu de leurs travaux, ces derniers penchent plus du côté du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan et son article L. 231-11 du Code de la construction et de l'habitation⁷⁶⁹. Autrement dit, ils proposent que la conclusion

⁷⁶⁷ Cf., art. 1^{er} de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, précité.

⁷⁶⁸ CCH., art. L. 231-11.

⁷⁶⁹ « Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 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, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après: a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ; b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période. Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître d'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-

d'un contrat de rénovation ne contraigne pas l'entrepreneur d'insérer dans l'acte, une clause de révision du prix. Toutefois, ils s'inspirent du régime du CCMI dès lors que ce serait le cas.

Quant aux questions de responsabilité qui pourraient résulter de la violation des termes de la présente convention, elles seront traitées ultérieurement, étant donné que la seconde partie de thèse porte sur toutes les formes de responsabilité relatives à la pratique de travaux sur existants.

ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus. La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat. À défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable. L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice. 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 avant celle prévue à l'article L. 231-12 selon le choix exprimé par les parties ».