

## LA VENTE D'IMMEUBLES À RÉNOVER

107. « Schématiquement, le statut de la vente d'immeubles à rénover a été élaboré pour s'adapter aux opérations de rénovation réalisées dans des immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte avant travaux de rénovation, placés sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui sont déjà occupés ou partiellement occupés avant le commencement des travaux et qui sont susceptibles de rester occupés pendant toute la durée du chantier et ce, en raison que les travaux d'une importance limitée porteront presque exclusivement sur les parties communes à l'exclusion des parties privatives »<sup>203</sup>.

Cette affirmation de Monsieur Brice Golfier nous paraît justifiée au regard de certaines dispositions phares de la vente d'immeubles à rénover qui visent expressément les immeubles situés en copropriété<sup>204</sup>. Néanmoins, il faut souligner que le champ d'application de ce contrat a considérablement évolué depuis sa création. Les principes gouvernant les ventes d'immeubles à rénover ont progressivement été étendus à tous types de locaux, y compris ceux ne se situant pas en copropriété.

108. Présentée comme un régime dérogatoire de la vente ordinaire<sup>205</sup>, la vente d'immeubles à rénover a été créée par l'article 80<sup>206</sup> de la fameuse loi ENL du 13 juillet 2006 et son régime a été complété par le décret du 16 décembre 2008<sup>207</sup>. Elle est régie par les articles L. 262-1 à L. 262-11 et R. 262-1 à R. 262-15 du Code de la construction et de l'habitation, qui à l'instar de tous les contrats relevant du secteur protégé, lui confèrent un caractère d'ordre public<sup>208</sup>. On entend donc par vente d'immeubles à rénover,

---

<sup>203</sup> B. GOLFIER, « Vente d'immeubles à rénover et vente d'immeubles à construire », *RDI* 2007, p. 31.

<sup>204</sup> En analysant par exemple les articles L. 111-6-2-3 et L. 262-4 du Code de la construction et de l'habitation, on relève que le législateur ne vise que les biens situés en copropriété.

<sup>205</sup> H. PERINET-MARQUET, « Distinction des champs d'application de la vente ordinaire et de la vente d'immeubles à rénover », *Bull. Lamy Droit Immobilier* n° 172, 2009, p. 1.

<sup>206</sup> L'article 80 de la loi ENL résulte d'un amendement déposé par la Commission des affaires économiques du Sénat le 15 Novembre 2005. Cet article 80 modifie le contenu du titre 6 du livre II du Code de la construction et de l'habitation qui s'intitule à présent « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover », avec un chapitre 2 exclusivement consacré à la vente d'immeubles à rénover, *op. cit.*, n° 13.

<sup>207</sup> Évoqué, *supra* n°14, n° 39 et *infra* n° 158.

<sup>208</sup> N. BERNARD et V. ZALEWSKI-SICARD, « La rénovation et le choix du contrat de vente après la loi ENL », *Rev. Administrer*, janv. 2007, p. 29 ; H. PERINET-MARQUET, « Le nouveau régime de la vente d'immeubles à rénover », *RDI* 2006, p. 329 ; O. HERRNBERGER, « La vente d'immeubles à rénover.

l'opération par laquelle une personne s'engage à réaliser des travaux dans un immeuble à usage d'habitation préexistant, et reçoit de la part de l'acquéreur des paiements avant l'achèvement des travaux<sup>209</sup>.

**109.** Au même titre que le vendeur d'immeubles à construire<sup>210</sup> ou en état futur de rénovation, le vendeur d'immeubles à rénover ne promet pas seulement de transmettre la propriété d'un bien, mais s'engage aussi à réaliser des travaux. Dans son ouvrage consacré aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover, Monsieur Vivien Zalewski-Sicard décrit ces deux formes de contrat comme des « *ventreprises* », c'est-à-dire des ventes mâtinées de contrat d'entreprise, où l'obligation de réaliser la construction ou les travaux, revêt une importance tout aussi grande que celle de délivrer le bien<sup>211</sup>.

**110.** Il ressort avec insistance, que le rajout d'un tel contrat à la nomenclature de ceux de la promotion immobilière répond à un besoin avéré<sup>212</sup>, étant donné qu'il n'existait pas jusqu'alors, de contrat de vente véritablement conçu et adapté à la rénovation<sup>213</sup>. Afin de mieux en cerner la portée (**Section II**), envisageons de prime abord les points qui la dissocient des autres formes de vente avec lesquelles elle coexiste (**Section I**).

---

Enfin un statut légal », *JCP N* 2006, p. 1357 ; D. SIZAIRE, « Vente d'immeubles à rénover », *Constr.-Urb.* 2006, Chron. 11 ; B. MALLET-BRICOUT, « Le nouveau contrat de vente d'immeubles à rénover », *RDI* 2007, p. 31 ; D. BOULANGER, « La vente d'immeubles à rénover est effective », *JCP N* 2008, Act. 816 ; V. ZALEWSKI, « La vente d'immeubles à rénover et son décret d'application », *Rev. Administrer*, avr. 2009, p. 10 ; M. ZAVARO, « La vente d'immeubles à rénover », *Annales des loyers* n° 6-2009, p. 919 ; C. PONCE, « La vente d'immeubles à rénover ; le décret est paru ! », *Annales des loyers* n° 4-2009, p. 626.

<sup>209</sup> F.-X. AJACCIO, A. CASTON, R. PORTE, *L'assurance construction*, 2<sup>e</sup> éd., Le Moniteur, p. 106 ; A. PANDO, « Le contrat de vente d'immeubles à rénover est enfin applicable », *LPA*, 10 avr. 2009, n° 72.

<sup>210</sup> Le vendeur d'immeuble à construire s'engage à transmettre la propriété d'un bien et à édifier une construction.

<sup>211</sup> V. ZALEWSKI-SICARD, *Ventes d'immeubles à construire ou à rénover*, *op. cit.*, p. 6.

<sup>212</sup> Voir, les vœux formés par le notariat dès 1981 ; voir, également Colloque AFDC du 5 oct. 2000, « les travaux sur existants », *op. cit.* ; in B. MALLET-BRICOUT, « Le nouveau contrat : la vente d'immeubles à rénover », *op. cit.*.

<sup>213</sup> Avant 2006, lorsque les travaux de rénovation étaient légers, l'opération donnait lieu à deux contrats distincts, à savoir une vente de droit commun portant sur les locaux et un contrat de louage d'ouvrage portant sur les travaux à réaliser. Lorsqu'au contraire les travaux de rénovation étaient lourds et exceptionnellement assimilables à des reconstructions intérieures, les parties devaient alors conclure une vente d'immeubles à construire, in Ph. MALINVAUD, Ph. JESTAZ, P. JOURDAIN, O. TOURNAFOND, *Droit de la promotion immobilière*, *op. cit.* ; voir, aussi H. PÉRINET-MARQUET, « Le nouveau statut de la vente d'immeubles à rénover », *op. cit.* ; J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, *op. cit.*, p. 1005. L'avènement du contrat de vente d'immeubles à rénover va surtout venir unifier en une seule opération, l'hypothèse des réhabilitations légères.

## Section I : Les frontières de la vente d'immeubles à rénover

111. L'étude de la vente d'immeubles à rénover ne saurait être complète sans avoir procédé à une délimitation de ses frontières. D'éminents auteurs tels que Jean-Bernard Auby, Hugues Périnet-Marquet, Rozen Noguellou<sup>214</sup>, Jean-Louis Bergel et l'équipe des chercheurs du GREDIAUC de la Faculté de droit d'Aix-Marseille<sup>215</sup> ou encore de brillants praticiens à l'instar de Vincent Vendrell<sup>216</sup> ont adopté cette méthode afin d'appréhender le statut du plus récent contrat de la promotion immobilière.

À cette fin, l'article L. 262-1 instituant le statut de la vente d'immeubles à rénover, pose les bases de ces frontières. La première s'établit avec le droit commun de la vente (**Paragraphe 1**) et la seconde avec la vente en état futur de rénovation (**Paragraphe 2**).

---

<sup>214</sup> Dans leur ouvrage consacré au *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 10<sup>e</sup> éd., LGDJ, p. 1007 ; voir aussi H. PÉRINET-MARQUET, « Le décret du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeubles à rénover », *RDI* 2009, p. 80.

<sup>215</sup> J.-L. BERGEL, J.-J. EYROLLES, E. GAVIN-MILAN-OOSTERLYNCK, F. ROUVIÈRE, L. TRANCHANT, J.-Ph. TRICOIRE, *La vente d'immeubles à rénover*, *op. cit.*, p. 22.

<sup>216</sup> V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : essai de théorisation*, *op. cit.*, 619.

## §1 - La frontière avec le droit commun de la vente

112. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « *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* ».

113. À la lecture de cet article, trois critères de distinction peuvent se dresser entre la vente d'immeubles à rénover et celle de droit commun : un premier critère relatif à l'exigence des travaux et à la destination que ceux-ci vont affecter à l'immeuble (**A**), un deuxième critère inhérent à la personne chargée de réaliser les travaux (**B**), et un ultime point fixant les modalités de paiement du prix des travaux et/ou de l'immeuble (**C**).

### A. Le critère inhérent à l'exigence et à la finalité des travaux

114. Le premier élément qui permet de distinguer la vente d'immeubles à rénover de celle de droit commun tient avant tout, de la réalisation des travaux et surtout de la destination que ceux-ci attribuent à l'existant. Dans le cadre d'une vente de droit commun, la question des travaux ne constitue pas un élément de validité de l'opération. Les ventes d'immeubles en cours de rénovation en sont donc l'exact contraire puisqu'elles sont conditionnées par un engagement de réalisation des travaux.

115. En plus d'être assortis au contrat, les travaux projetés sur l'existant doivent poursuivre une destination à usage d'habitation ou mixte professionnelle et d'habitation. Cette finalité propre au secteur protégé de la construction peut s'observer à deux niveaux :

116. Dans un premier temps, l'existant ou partie de celui-ci, objet du contrat de vente, peut avoir une destination d'habitation ou mixte professionnelle et d'habitation, qui lui a

été conférée dès son origine<sup>217</sup>. En pareille hypothèse, la réalisation des travaux n'aurait *a priori* aucune incidence sur le régime applicable à l'immeuble, à moins de modifier sa destination initiale. Par conséquent, ces immeubles à « *usage exclusif d'habitation* »<sup>218</sup> ou combinant les usages professionnel et d'habitation, avant comme après les travaux, sont incontestablement soumis au statut de la vente d'immeubles à rénover, sous réserve de la réunion de ses autres critères.

117. Dans un second temps, l'immeuble au cœur de la relation contractuelle peut *ab initio* avoir une destination autre que d'habitation ou mixte, mais à l'issue des travaux être dédié à de tels usages<sup>219</sup>. Par exemple, les règles relatives aux ventes d'immeubles à rénover n'auraient aucune difficulté à s'appliquer dans l'hypothèse d'un acquéreur achetant des locaux professionnels ou commerciaux en vue de les transformer et les affecter à un usage d'habitation ou mixte.

118. *A contrario*, cette hypothèse reviendrait à exclure celle d'une personne acquérant des immeubles d'habitation ou mixte, professionnelle et d'habitation pour en faire une destination exclusivement professionnelle ou commerciale. Dans cette seconde situation, l'élément essentiel conditionnant l'application des règles de la vente d'immeubles à rénover n'est pas la destination originelle de l'immeuble, mais la destination finale que les travaux lui confèrent. Plus précisément, l'usage que les acquéreurs de l'immeuble comptent en faire<sup>220</sup>. En effet, compte tenu du caractère objectif des critères d'application du régime protecteur du logement, ceux-ci sont attachés à la destination de l'immeuble à rénover et non à la personne de l'acquéreur, comme ce peut être le cas en droit de la consommation<sup>221</sup>.

---

<sup>217</sup> Ce sera par exemple le cas d'une maison sur laquelle sont projetés des travaux de réparation poursuivant la même destination.

<sup>218</sup> V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : Essai de théorisation*, *op. cit.*, p. 626.

<sup>219</sup> Madame la Professeure Blandine MALLET-BRICOUT dans son article consacré à la vente d'immeubles à rénover, parle de destination prospective pour désigner les immeubles qui après travaux, sont affectés aux usages du secteur protégé, *RDI* de 2007, *op. cit.*.

<sup>220</sup> J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, *op. cit.*, p. 1008.

<sup>221</sup> J.-Ph. TRICOIRE et O. TOURNAFOND, Obs. sur Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 janv., 2016, *RDI* 2016, p.150 ; M. POUMARÈDE, « Les contrats de construction et le droit de la consommation » *RDI* 2007, p. 8 ; B. GOLFIER, « Vente d'immeubles à rénover et vente d'immeubles à construire », *op. cit.* ; voir aussi F. TERRÉ, *Le consommateur & ses contrats*, Juris-Compact, p. 55, §004-23 sur la notion de secteur protégé.

119. Cependant, en considérant que l'immeuble puisse être affecté à un usage mixte, professionnel d'habitation, le législateur ne définit pas avec clarté et précision le champ de couverture de l'usage professionnel<sup>222</sup>. Par conséquent, cela peut poser des difficultés sur le type d'activité affecté au critère professionnel et à la proportion ou au seuil à retenir pour que l'immeuble soit considéré comme suffisamment mixte au sens du secteur protégé.

120. Ainsi, à la première préoccupation, peut se poser la question de savoir si le statut de la vente d'immeubles à rénover pourrait s'appliquer à un immeuble que les travaux destinent à un usage mixte commercial et d'habitation. Dans un arrêt relativement ancien<sup>223</sup>, les Juges du droit répondent par la négative en considérant que les règles du secteur protégé n'ont pas vocation à s'appliquer, dès lors que le local d'habitation constitue un accessoire du local commercial.

121. En d'autres termes, pour que les dispositions spéciales du Code de la construction et de l'habitation dédiées à la vente d'immeubles à rénover puissent s'appliquer à un local à usage commercial et d'habitation, il faut impérativement qu'à l'issue des travaux, s'observe une prédominance de l'usage d'habitation sur le local.

C'est un raisonnement basé sur le principe de l'accessoire qui établit que lorsque l'usage d'habitation est accessoire à l'usage professionnel, le caractère mixte ne saurait être admis<sup>224</sup>.

122. À la seconde préoccupation, on peut, à l'image d'une partie de la doctrine<sup>225</sup>, se référer à l'article L. 242-1 du Code de la construction et de l'habitation qui précise qu'« *un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10 % au moins de sa superficie sont affectés à de tels usages* ».

---

<sup>222</sup> L'usage professionnel peut contenir diverses activités de type : commercial, industriel ou artisanal.

<sup>223</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 fév. 1978, n° 76-11.889 ; D. 1978, p. 57, obs. C. Giverdon ; RDI 1979, p. 86, obs. J.-C. Groslière et Ph. Jestaz ; JCP N 1978. II, n° 275, note Ph. Galle, in B. MALLEY-BRICOUT, « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *op. cit.*

<sup>224</sup> B. MALLEY-BRICOUT, « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *ibidem* ; V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : Essai de théorisation*, *op. cit.*, p. 627.

<sup>225</sup> B. MALLEY-BRICOUT, « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *ibidem*.

123. Néanmoins, cette disposition ne vise que les immeubles collectifs<sup>226</sup> encadrés par les sociétés de construction<sup>227</sup> et les contrats de promotion immobilière<sup>228</sup>. L'article ne semble pas concerner tous les immeubles, dont ceux revêtant une forme individuelle<sup>229</sup>. Cependant, étant donné que le texte phare de la vente d'immeubles à rénover ne vise aucune forme particulière d'immeuble<sup>230</sup>, s'il peut contenir toutes les formes d'immeubles du secteur protégé, fussent-ils collectifs ou individuels<sup>231</sup>, rien ne s'oppose à ce que le champ d'application de l'article L. 242-1 puisse être étendu aux immeubles individuels.

124. Après avoir développé la première grande condition nécessaire à l'application de la vente d'immeubles à rénover, il en ressort avec précocité, l'établissement d'une nette frontière entre ce statut et celui de la vente d'immeubles de droit commun. Effectivement, à l'inverse de la vente d'immeubles à rénover, la réalisation des travaux et l'usage affecté à l'existant ou à l'une de ses parties, ne conditionnent pas la conclusion d'une cession d'immeuble ordinaire.

Le texte fondateur du « *nouveau contrat* »<sup>232</sup> ne se limite pas à ce seul critère. Il met en évidence un deuxième tout aussi indispensable.

---

<sup>226</sup> L'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation dispose que constitue un « *bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties* ».

<sup>227</sup> CCH., art. L. 212-10 et L. 213-1.

<sup>228</sup> CCH., art. L. 222-1

<sup>229</sup> Au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue un immeuble ou maison individuelle à usage d'habitation, « *un bâtiment ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage* ».

<sup>230</sup> Le texte se contente juste de dire que l'immeuble doit répondre à une destination précise.

<sup>231</sup> Constitue un bâtiment à usage d'habitation au sens de la réglementation thermique des bâtiments neufs de 2012 : les bâtiments collectifs, les maisons individuelles ou bâtiments de maisons groupées : [http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/RT2012/fiches\\_applications/2013-06-21\\_FA\\_Batiment-habitation.pdf](http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/RT2012/fiches_applications/2013-06-21_FA_Batiment-habitation.pdf)

<sup>232</sup> En effet, même si le contrat de vente d'immeubles à rénover a un peu plus de dix années d'existence, il nous apparaît comme relativement nouveau et jeune en comparaison avec les autres contrats de la promotion immobilière.

## B. Le critère inhérent à la personne chargée de réaliser les travaux

125. En plus de porter sur un existant destiné à un usage d'habitation ou mixte, les travaux supportés par l'immeuble doivent être réalisés par la personne du vendeur. Cela suppose qu'au moment de la signature de l'acte de vente, les travaux projetés sur l'existant quels qu'ils soient<sup>233</sup>, ne doivent pas être achevés, au risque de faire basculer l'opération dans le régime de la vente de droit commun<sup>234</sup>.

126. Inversement, pour ne pas être assimilé aux vendeurs d'immeubles de droit spécial et donc se voir imposer les règles régissant le secteur protégé, le vendeur d'immeubles de droit commun, doit après cession de l'existant, s'abstenir d'intervenir ou de s'engager à réaliser les travaux restant à être effectués, quelle qu'en soit leur ampleur.

127. Le législateur admet que faute pour le vendeur-rénovateur de réaliser lui-même les travaux, il puisse avoir recours à des intermédiaires. Cette volonté légale se traduit notamment par le rajout de la mention « *fait réaliser* » qui ferme toute échappatoire<sup>235</sup> pouvant conduire à ce que le vendeur se désengage à l'égard des acquéreurs, en excipant le fait de n'avoir pas directement réalisé les travaux. Cela permet en outre d'éviter aux accédants à la propriété de se retrouver dans une situation délicate, du fait qu'ils ne sont pas contractuellement liés aux entrepreneurs ayant contracté avec le vendeur.

128. Par ailleurs, la convention échappe au régime des articles L. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, si elle met les travaux de rénovation à la charge des acquéreurs de l'immeuble<sup>236</sup>. Monsieur le Professeur Hugues Périnet-Marquet l'a justement notifié à l'occasion d'un arrêt du 28 janvier 2009<sup>237</sup> à la suite duquel il a pu déduire qu'à partir du moment où un acquéreur est lui-même le maître d'ouvrage des

---

<sup>233</sup> C'est-à-dire des travaux de grande ou moindre importance

<sup>234</sup> J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, op. cit., p. 1008 ; J.-L. BERGEL ; J.-J., EYROLLES, E. GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK, F. ROUVIÈRE, L. TRANCHANT et J.-Ph. TRICOIRE, *La vente d'immeubles à rénover*, op. cit., pp. 22 et 93.

<sup>235</sup> H. PÉRINET-MARQUET, « Le nouveau statut de la vente d'immeubles à rénover », *RDI* 2006, p. 329.

<sup>236</sup> La mise à la charge des acquéreurs des travaux de rénovation concerne essentiellement la réalisation matérielle des travaux qui pèse sur le vendeur. Elle ne vise en aucun cas, le financement des travaux qui est supporté par les accédants à la propriété.

<sup>237</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 2009, *Sté Foncia Foubert c/ Combier-Morieux*, n° 07-20.492 ; *Defrénois* 2010, p. 219 ; *RDI* 2009, p. 182, obs. O. Tournafond ; *RDI* 2009, p. 254, obs. Ph. Malinvaud.

travaux<sup>238</sup>, il n'y a aucune raison que s'applique le régime de la vente en état futur d'achèvement ou celui de la vente d'immeubles à rénover<sup>239</sup>.

**129.** D'autres membres de la doctrine à l'instar de Monsieur le Professeur Jean-Louis Bergel parviennent à ces mêmes conclusions. Pour ce faire, celui-ci s'appuie sur une solution rendue le 20 mai 1980<sup>240</sup> par les Juges suprêmes de l'ordre judiciaire. Dans cette affaire, il avait été considéré qu'un contrat de vente ne pouvait recevoir la qualification de vente d'immeubles à construire, sans caractériser si le vendeur s'était obligé à édifier l'immeuble. Le Professeur Bergel va transposer l'apport de cette décision au statut de la vente d'immeubles à rénover en arguant qu' : « *un contrat de vente ne peut recevoir la qualification de vente d'immeubles à rénover sans caractériser si le vendeur s'est obligé à réaliser sur cet immeuble, des travaux de rénovation* »<sup>241</sup>.

**130.** En préconisant que seul le vendeur d'existant puisse être à l'origine des travaux, le codificateur a émis le souhait de constituer une condition de validité au contrat intronisé en 2006, tout en marquant une rupture avec la possibilité pour les parties, d'opérer une dissociation entre l'acte de cession du bâti existant et le contrat d'entreprise visant les travaux de rénovation<sup>242</sup>.

**131.** De ce critère, découle un élément indispensable lié au délai de réalisation des travaux<sup>243</sup>. À l'image de tous les contrats qui composent le droit de la construction, ce facteur temporel doit impérativement résulter d'un commun accord entre les parties et figurer sur l'écrit conventionnel.

**132.** Toutefois, il est primordial pour les parties d'avoir à l'esprit que l'absence de délai, peut ne pas engendrer une sortie systématique de la relation contractuelle. Ceci dans la mesure où, en vertu de l'obligation de bonne foi du constructeur qui peut être étendue

---

<sup>238</sup> La maîtrise d'ouvrage englobe ici les situations où l'acquéreur réalise lui-même les travaux ou a recours aux services d'un tiers indépendant agissant sous ses ordres, *in* Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 2009, *op. cit.*.

<sup>239</sup> H. PERINET-MARQUET, obs. sur Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 2009, *op. cit.*.

<sup>240</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mai 1980, n° 78-15.935 ; D. 1981, IR, p. 409, obs. F. Magnin.

<sup>241</sup> J.-L. BERGEL, J.-J., EYROLLES, E. GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK, F. ROUVIÈRE, L. TRANCHANT et J.-Ph. TRICOIRE, *La vente d'immeubles à rénover*, *op. cit.*, p. 19.

<sup>242</sup> Rappelons que cette pratique prohibée dans le secteur protégé est autorisée dans le secteur libre.

<sup>243</sup> Pour bénéficier du statut protecteur de la vente d'immeubles à rénover, les travaux portant sur l'existant doivent être réalisés par le vendeur et dans un délai déterminé par le contrat. Transposition par Monsieur le Professeur Jean-Louis BERGEL de la solution de l'arrêt du 20 mai 1980, *in* J.-L. BERGEL, J.-J., EYROLLES, E. GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK, F. ROUVIÈRE, L. TRANCHANT et J.-Ph. TRICOIRE, *La vente d'immeubles à rénover*, *ibidem*.

au vendeur-rénovateur<sup>244</sup>, celui-ci est, en l'absence de précision d'un délai d'exécution, tenu de terminer les travaux dans un délai raisonnable<sup>245</sup>. Cela supposerait donc de réputer non écrite, toute clause ayant pour objet de décharger le vendeur de son obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dans les délais contractuellement fixés<sup>246</sup>.

L'article L. 262-1 du Code la construction et de l'habitation garantissant une protection aux acquéreurs d'immeubles à rénover, trace une dernière frontière avec les ventes de droit commun.

### C. Le critère inhérent au financement de l'opération

**133.** La dernière condition permettant d'éclaircir la frontière existante entre la vente d'immeubles à rénover et celle de droit commun repose sur la perception par le vendeur, des sommes d'argent de l'acquéreur, avant le dénouement de l'opération, c'est-à-dire avant la livraison des travaux. Ce processus propre aux ventes d'immeubles de droit spécial se distingue des cessions d'immeubles ordinaires, dans ce sens où, si dans la première situation, la perception du prix à la particularité d'être fractionnée<sup>247</sup>, la seconde implique généralement un règlement en une seule fois<sup>248</sup>.

---

<sup>244</sup> Le vendeur d'immeubles à rénover peut être redevable des mêmes garanties que les constructeurs. Partant, on peut logiquement l'assimiler à ces derniers et lui étendre l'obligation de bonne foi à laquelle ils sont tenus. Car, aussi bien dans une opération de construction que de rénovation, la réalisation des travaux est un élément essentiel à la survie de la relation contractuelle.

<sup>245</sup> CA Paris, 21 janv. 1994, *RDI* 1994, p. 248, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli. À propos du délai raisonnable de réalisation des travaux auquel est tenu l'entrepreneur en l'absence d'échéance contractuelle. Raisonement jurisprudentiel extensible aux travaux de rénovation.

<sup>246</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 oct. 2005, n<sup>o</sup> 03-19.759. Solution jurisprudentielle rendue dans le cadre d'une vente d'immeubles à construire transposée au statut de la vente d'immeubles à rénover.

<sup>247</sup> « *Quel que soit le contrat spécial en cause, dès lors qu'il s'agit de travaux réalisés sur un bâtiment à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation, le promoteur est tenu de respecter un échelonnement du paiement du prix en fonction de l'avancement des travaux* », in V. ZALEWSKI-SICARD, « Les règles de paiement dans les contrats spéciaux », *RDI* 2013, p. 22 ; Dans le cadre de la vente d'immeubles à rénover, les accédants payent à la signature de l'acte de cession, le prix correspondant à celui de l'existant et en acquièrent donc la propriété. Quant au prix des travaux, il est réglé au fur et à mesure de leur avancement ; Le versement du prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux a pour principal objectif de protéger l'acquéreur contre une éventuelle défaillance du vendeur, in M. DAGOT, *La vente d'immeubles à construire*, Litec, 1983, n<sup>o</sup> 404.

<sup>248</sup> Dans la vente d'immeuble classique, l'effectivité de l'opération se fait spontanément. Le vendeur transfère à l'acquéreur l'immeuble, peu important qu'il soit achevé ou non, et l'acquéreur paye le prix équivalent à la valeur du bien transféré. Traditionnellement l'évaluation du bien cédé résulte d'une négociation entre les parties.

**134.** En instituant ce critère dans le régime de la vente d'immeubles à rénover, le législateur de 2006 a certes souhaité garantir une protection aux acquéreurs du fait de leur paiement anticipé<sup>249</sup>, mais il a surtout voulu laisser la latitude au vendeur-rénovateur d'opter pour le contrat adapté à son opération<sup>250</sup>. C'est à lui que revient la tâche de décider si l'immeuble doit faire l'objet d'une vente assortie de travaux déjà effectués, ou d'un transfert de propriété accompagné de travaux à réaliser<sup>251</sup>. Pour rappel, les travaux à réaliser doivent impérativement être à sa charge pour que l'opération puisse bénéficier des règles protectrices du droit de la construction.

**135.** En somme, pour parler comme Monsieur le Professeur Jean-Bernard Auby, soit le vendeur accepte de voir son paiement reporté à l'achèvement des travaux à travers le mécanisme d'une vente simple et classique ; soit au contraire, il souhaite bénéficier d'un paiement rapide de l'existant ou des travaux avant que ceux-ci ne soient achevés, et opérer ainsi le choix de la vente d'immeubles à rénover<sup>252</sup>.

**136.** Aussi, convient-il de remarquer que le fait d'exiger de l'acquéreur qu'il verse des sommes d'argent avant la livraison des travaux, s'apparente à la situation d'une personne qui paye pour une chose future sans avoir la certitude d'en prendre possession. Bien qu'il soit risqué, ce mode opératoire ne semble pas pour autant insensé. Comme nous allons le voir en approfondissant l'étude du présent contrat, le versement des sommes au vendeur sur la base d'un pourcentage plafonné<sup>253</sup> devrait *a priori* servir à financer les travaux de rénovation.

**137.** En revanche, nul besoin de protection particulière pour le vendeur, dans l'hypothèse d'un paiement après livraison. Cela semble plutôt cohérent dans la mesure où, le danger pouvant résulter d'un paiement anticipé aura définitivement disparu. En pareil cas, le rénovateur pourra simplement proposer à l'accédant, la conclusion d'un contrat de vente de droit commun.

---

<sup>249</sup> B. MALLET-BRICOUT, « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *op. cit.*.

<sup>250</sup> J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, *op. cit.*, p. 1008.

<sup>251</sup> *La vente d'immeubles à rénover op. cit.*, p. 21.

<sup>252</sup> J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, *ibidem*.

<sup>253</sup> Combinaison des articles L. 262-8 al. 2 et R. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

138. En définitive, l'étude du champ d'application de la vente d'immeubles à rénover sur la base de sa disposition phare a permis de la distinguer des ventes simples. Ainsi, on a pu observer que l'application de ce contrat suppose la réunion de trois conditions cumulatives : la première condition tient de ce que la vente porte essentiellement sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti à usage d'habitation ou mixé à un usage professionnel, ou encore sur un immeuble destiné après travaux à l'un de ces usages ; la deuxième condition exige que le vendeur prenne l'engagement de réaliser, directement ou indirectement, les travaux sur l'immeuble bâti après la conclusion de la vente ; quant à la troisième et dernière condition, elle impose une perception par le vendeur des sommes d'argent avant achèvement et livraison des travaux.

S'il n'y a pas eu énormément de difficultés à opérer une nette délimitation entre le contrat de vente d'immeubles à rénover et celui de vente de droit commun, nous verrons que la frontière qui le sépare de la vente en état futur de rénovation, paraît moins évidente.

## §2. La frontière avec la « vente en état futur de rénovation »

139. Comme cela a été précisé dans le chapitre premier du présent titre, chaque fois que nous parlerons de vente en état futur de rénovation<sup>254</sup>, il sera fait allusion aux rénovations assimilables aux reconstructions<sup>255</sup>.

140. En effet, même si le législateur qualifie certaines rénovations de constructions et de fait, les soumet au régime de la vente d'immeubles à construire, l'opération demeure de par son essence, une rénovation. C'est d'ailleurs l'esprit qui se dégage du texte fondateur du « *nouveau contrat* »<sup>256</sup>. De sa lecture, il ressort une distinction nette entre les rénovations appartenant au champ de la vente d'immeubles à rénover et celles basculant dans le régime de la vente d'immeubles à construire. Cette différenciation est

---

<sup>254</sup> J.-L. BERGEL, J.-J., EYROLLES, E. GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK, F. ROUVIÈRE, L. TRANCHANT et J.-Ph. TRICOIRE, *La vente d'immeubles à rénover*, *op. cit.*, p. 11.

<sup>255</sup> CCH., art. L. 262-1, al. 3.

<sup>256</sup> Dénomination employée par Madame la Professeure Blandine MALLET-BRICOUT pour désigner le contrat de vente d'immeubles à rénover, *in* « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *op. cit.*.

complétée par la partie réglementaire du code précité<sup>257</sup> qui caractérise et définit ces travaux de rénovation assimilables à une reconstruction.

Le principal critère de distinction opposant ces deux statuts, résulte donc de l'appréciation **(B)** et de l'exclusion **(A)** de certains travaux de rénovation, du champ d'application de la présente convention.

### **A. L'exclusion de certains travaux**

**141.** En dépit de leur similarité frappante sur plusieurs aspects<sup>258</sup>, il existe une différence fondamentale entre les ventes d'immeubles à rénover et les cessions d'immeubles à construire. Celle-ci tient de la nature même des travaux<sup>259</sup>. D'un côté, l'édification de l'existant marque le point de départ de la relation contractuelle, et de l'autre, le vendeur est tenu d'assurer l'exécution des travaux de rénovation.

**142.** Ce critère consubstantiel à la nature des travaux est également mis en évidence au troisième alinéa de l'article L. 262-1 du Code la construction et de l'habitation qui exclut du champ de la vente d'immeubles à rénover « *les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction* ».

Distinguer les travaux de rénovation soumis à la cession d'existant à rénover, de ceux intégrant le domaine de la vente en état futur de rénovation, nécessite qu'une attention soit portée aux notions « *d'agrandissement* » (1), « *de restructuration complète de l'immeuble* » (2) et de « *reconstruction* » (3) contenues dans ladite disposition.

---

<sup>257</sup> CCH., art. R. 262-1.

<sup>258</sup> À ce propos, Madame la Professeure Blandine MALLET-BRICOUT affirmait dans son article précité « *le régime de la vente d'immeubles à rénover s'inspire très largement de la vente d'immeubles à construire et plus particulièrement de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement* », in « Le nouveau contrat : La vente d'immeubles à rénover », *op. cit.*.

<sup>259</sup> L. TRANCHANT, « Présentation du nouveau contrat de vente d'immeuble à rénover », *Dr. et patr.* 2009, n°183, p. 46 et s., spéc. p. 47.

## 1- L'analyse du critère d'« agrandissement »

143. Par agrandissement, il faut entendre l'action d'agrandir, de rendre plus grand quelque chose, en accroître les dimensions ou la superficie<sup>260</sup>. L'exemple de l'agrandissement d'une habitation existante illustre parfaitement ce phénomène. Ainsi, l'agrandissement peut s'apprécier différemment selon qu'il s'effectue à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble.

144. Sur la question de l'agrandissement intérieur, aucune règle ne peut *a priori* limiter la portée<sup>261</sup>. En pratique, agrandir l'intérieur d'un bâti ne vise pas à créer une nouvelle construction<sup>262</sup>. Les Juges du Palais Royal semblent être de cet avis, puisqu'ils s'opposent à cette qualification, ce, même en cas de dépassement de la densité autorisée<sup>263</sup>.

145. Quant au volet de l'agrandissement extérieur, s'il a pour effet de modifier le volume et l'aspect extérieur de la construction, il acquiert la qualité de construction nouvelle et nécessite à cet effet, un encadrement bien spécifique<sup>264</sup>.

146. Un rapprochement peut avoir lieu entre cette approche urbanistique de la notion d'agrandissement et celle qu'adopte Monsieur Vivien Zalewski-Sicard lorsqu'il consent des formes horizontale ou verticale à l'agrandissement<sup>265</sup>.

147. Dans son étude, l'agrandissement horizontal y est analysé par rapport à la notion d'extension qui au sens des travaux de rénovation, consiste simplement à l'ajout d'espace à un bâtiment existant<sup>266</sup>. C'est en d'autres termes, le fait d'agrandir une seule et même

---

<sup>260</sup> Cette définition rejoint celle de Philippe CHÂTEAUREYNAUD qui définit la notion d'agrandissement comme le fait d'augmenter l'emprise au sol ou le volume d'une construction existante, *in Dictionnaire de l'urbanisme*, 3<sup>e</sup> éd, Le moniteur, p. 63 ; voir aussi, A. BERGERON, *La rénovation des bâtiments*, *op. cit.*, p. 7 ; P. ROBERT, *Dictionnaire de langue Française*, Le Petit Robert, p. 50.

<sup>261</sup> Ph. CHÂTEAUREYNAUD, *Dictionnaire de l'urbanisme*, *op. cit.*, p. 63.

<sup>262</sup> À moins que les travaux soient suffisamment importants ou modifient de façon substantielle l'aménagement intérieur de l'immeuble, *in Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 30 mars 1994, *RDI* 1995, p. 114, obs. J.-C. Groslière et Ph. Jestaz ; CA Paris 13 mai 1982, *RDI* 1983, p. 237, obs. J.-C. Groslière et Ph. Jestaz ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 nov. 1983, *D.* 1985, IR 28, obs. F. Magnin.

<sup>263</sup> CE, 6 avr. 1990, *SA Supermarché Doc*, *LPA* 25 janv. 1991, p. 16.

<sup>264</sup> L'article R. 421-1 al. 1 du Code de l'urbanisme oblige que toute construction nouvelle soit précédée d'un permis de construire.

<sup>265</sup> V. ZALEWSKI-SICARD, *Ventes d'immeubles à construire ou à rénover*, *op. cit.*, 2010, p. 37.

<sup>266</sup> A. BERGERON, *La rénovation des bâtiments*, *ibidem*.

enveloppe bâtie<sup>267</sup>. Généralement, sa qualification juridique est conditionnée par l'exigence d'un minimum de contiguïté entre l'extension et l'existant dont elle ne peut être dissociée<sup>268</sup>.

**148.** Néanmoins, comme en matière d'agrandissement intérieur, cette addition d'espace ne doit en aucun cas constituer une construction nouvelle<sup>269</sup>. C'est d'ailleurs ce que rappelle un arrêt du 15 juin 1992<sup>270</sup> dans lequel le Conseil d'État s'était astreint à qualifier d'extension, une construction dont les dimensions étaient comparables à celles du bâtiment auquel elle avait été intégrée. Il a maintenu cette position à propos d'une autre opération d'extension qui conduisait à la juxtaposition d'un nouveau bâtiment<sup>271</sup>. Dans ces deux décisions, les Juges du droit ont ainsi refusé de retenir la qualification d'extension pour une rénovation, au motif qu'au regard de son importance, elle était assimilable à une construction nouvelle et devait dépendre du seul régime de la vente d'immeubles à construire.

**149.** Pour l'« *agrandissement* » envisagé sous sa forme verticale, il peut pour sa part renvoyer à l'idée de surélévation d'un bâtiment. En principe, une opération de surélévation qui consiste au rajout d'un niveau ou d'un étage à l'image d'une copropriété, bénéficie de la qualification de construction nouvelle. Cela a pu s'est démontré à propos de l'élévation d'un bâtiment préexistant<sup>272</sup>. Dans cette affaire, étaient en cause des travaux de rénovation projetant de surélever l'immeuble de 2,83 à 5,27 mètres. Les juges administratifs avaient considéré que de tels travaux constituaient logiquement des constructions neuves.

**150.** Il relève de la simple lecture de l'article L. 262-1 du Code la construction et de l'habitation, que la notion d'« *agrandissement* » que le législateur écarte de son champ d'application, peut faire l'objet d'interprétations diverses. Toujours est-il que le résultat obtenu de ces considérations jurisprudentielles et doctrinales, conduit à la déduction selon

---

<sup>267</sup> CAA Marseille, 17 octobre 2007, *SARL les Amandiers*, n° 05MA00829

<sup>268</sup> CE, 25 avr. 1990, *Préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères*, n° 91.290.

<sup>269</sup> Inversement, constituent des extensions à la construction existante, les aménagements de garages, abris de jardin et autres annexes accolées à celle-ci, in P.-Y. SYLVESTRE et al., *La propriété immobilière : entre liberté et contraintes*, op. cit., p. 498.

<sup>270</sup> CE, 15 juin 1992, *Mme Anne Baud*, n° 99.470

<sup>271</sup> CE, 27 janv. 1995, *SCI du Domaine de Tournon et autres*, n° 19.276

<sup>272</sup> CE, 23 fév. 1990, *M. Basquin c/ commune de Leucate*, n° 950.274

laquelle, seuls les agrandissements assimilables à des constructions nouvelles sont visés par l'exclusion qui découle de la présente disposition. Cela s'oppose aux agrandissements dits « mesurés »<sup>273</sup> qui restent soumis au régime de la vente d'immeubles à rénover. En plus du concept d'agrandissement, le législateur exclut également celui de « restructuration complète ».

## 2- L'analyse du critère de « restructuration complète »

**151.** Le terme restructuration qui ne concerne pas que la matière immobilière<sup>274</sup>, désigne la réorganisation ou le réaménagement d'un ensemble devenu inadapté<sup>275</sup>. Dans le cadre d'un projet de travaux sur existants, entreprendre une restructuration consiste à réorganiser un bâtiment par le biais d'une modification de ses distributions et de son cloisonnement intérieur<sup>276</sup>. Autrement dit, le rénovateur chargé de conduire les travaux, procède à un réaménagement des éléments essentiels de l'existant. Le qualificatif « complète » quant à lui, désigne simplement l'intégralité de la construction. Partant, parler de « restructuration complète » équivaut à procéder à la réorganisation de l'ensemble des éléments essentiels de l'existant.

**152.** Nous l'avons dit, la notion de restructuration occupe également une place importante dans le domaine de la fiscalité<sup>277</sup>. En effet, l'administration est tenue d'apprécier la teneur de la restructuration d'un immeuble, avant d'envisager d'éventuelles exonérations ou allègements sur l'assiette imposable du contribuable à l'origine de l'opération<sup>278</sup>. Pour ce faire, elle distingue les restructurations partielles, des restructurations totales des éléments de l'immeuble.

Pour le Trésor public, les restructurations partielles qui ont vocation à être plus légères, portent essentiellement sur certaines parties de l'unité du logement. De manière générale, elles sont envisagées sous la forme de simples travaux d'amélioration<sup>279</sup>.

---

<sup>273</sup> Un agrandissement mesuré suppose que l'opération de rénovation ne réunit pas les conditions nécessaires pour pouvoir bénéficier du qualificatif de construction nouvelle. C'est en d'autres termes, une opération qui ne débouche pas sur la création d'un nouveau bâtiment ou d'un nouveau local.

<sup>274</sup> On retrouve également cette notion en droit social avec le concept de « restructuration des entreprises ».

<sup>275</sup> Voir, *supra* n° 26.

<sup>276</sup> J.-F. QUELDERIE, « La réhabilitation », *op. cit.*, p. 9.

<sup>277</sup> Voir, *supra* n° 26.

<sup>278</sup> L'impôt concerné en l'espèce est la taxe foncière dont peuvent être exonérés les propriétaires à l'origine de travaux de restructuration.

<sup>279</sup> Pour exemple, se référer *supra* n° 26.

S'agissant des lors des restructurations totales dont le rapprochement peut être fait avec l'idée de « *restructuration complète* » susvisée, elles doivent selon les fiscalistes, être assimilées à des travaux de reconstruction<sup>280</sup>. Cela implique que si le qualificatif de « *reconstruction* » est retenu, les travaux sont logiquement exclus du champ de la vente d'immeubles à rénover et dépendent *de facto* du régime de la vente en l'état futur d'achèvement<sup>281</sup> ou de rénovation le cas échéant. Intéressons-nous à présent à ce concept de reconstruction.

### 3- L'analyse du critère de « reconstruction »

**153.** L'article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que pour qu'un agrandissement et une restructuration complète puissent être exclus du champ d'application de la vente d'immeubles à rénover, ils doivent impérativement être assimilables à une « *reconstruction* », c'est-à-dire être suffisamment lourds au point de constituer une construction nouvelle.

**154.** La reconstruction désigne l'action de construire de nouveau ce qui a été démolit<sup>282</sup>. C'est au regard du droit de l'urbanisme, la réfection d'une construction devenue matériellement inexistante. L'article précité, présente donc cette notion comme l'aboutissement des opérations d'« *agrandissement* » et de « *restructuration complète* ».

**155.** Cependant, comme le souligne à juste titre Monsieur Vincent Vendrell<sup>283</sup>, les concepts d'agrandissement et de restructuration prenant appui sur existant, ne garantissent pas toujours ce résultat qui consisterait à démolir le bâtiment pour le rendre inexistant et le reconstruire ensuite. Compte tenu de leurs caractérisations respectives, l'association systématique de ces deux notions par le législateur semble discutable à plusieurs égards. C'est d'ailleurs pour cette raison que Monsieur Vendrell milite pour une substitution du terme « *reconstruction* » par celui d'« *édification* ». Il avance deux raisons pour justifier son point de vue.

---

<sup>280</sup> Les travaux de transformation complète des locaux existants doivent être assimilés à des travaux de restructuration complète et donc à des travaux de reconstruction.

<sup>281</sup> Sur le terrain de la vente d'immeubles, la restructuration complète d'un immeuble entraîne obligatoirement la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, *in* V. ZALEWSKI-SICARD, *Ventes d'immeubles à construire ou à rénover*, *op. cit.*, p. 33.

<sup>282</sup> L'exemple de la reconstruction d'un immeuble détruit suite à un sinistre.

<sup>283</sup> V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : Essai de théorisation*, *op. cit.*, p. 654.

156. D'une part, puisque le terme « *édification* » constitue une condition indispensable à la caractérisation de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, il aurait davantage marqué la frontière qui la sépare des ventes en cours de rénovation. D'autre part, au regard de la définition du verbe édifier qui signifie faire grandir sa maison, elle pourrait favorablement accueillir les notions d'agrandissement et de restructuration, et ainsi lever toute ambiguïté.

157. Nonobstant l'émission de ces quelques réserves, il est capital de garder à l'esprit que, même si reconstruire c'est reproduire une construction qui a une histoire, et de fait rejoindre l'idée de rénovation, rien n'empêche de convenir que les moyens déployés sont davantage comparables à ceux mobilisés dans une construction.

158. Pour résumer, l'exclusion des agrandissements et restructurations complètes du champ de la vente d'immeubles à rénover s'explique *in fine*, puisque ce contrat tend finalement à régir les rénovations d'une moindre importance et non les travaux d'une ampleur analogue à ceux d'une reconstruction. C'est dans cette optique qu'intervient le décret d'application de 2008 dont le contenu éclaire davantage le champ d'application des travaux que régissent la vente d'immeubles à rénover

## **B. Les éléments d'appréciation des travaux exclus**

159. Comme cela a pu être démontré lors de l'analyse du troisième alinéa de l'article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation, les travaux d'agrandissement et de restructuration complète de l'immeuble, sont par principe congédiés du régime de la vente d'immeubles à rénover.

160. Si on peut regretter son effectivité tardive<sup>284</sup>, on ne peut en revanche nier l'efficacité du décret d'application<sup>285</sup> de ce « *nouveau contrat* ». En effet, par le biais de son article premier, le décret de 2008 apporte des précisions essentielles en déterminant sous quelle condition et dans quelle proportion, des travaux de rénovation seraient

---

<sup>284</sup> Le régime impératif de la vente d'immeubles à rénover ne sera réellement applicable que deux années après sa création, soit avec l'adoption en 2008, d'un décret déterminant ses modalités d'application.

<sup>285</sup> Décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 déterminant les modalités d'application du contrat de vente d'immeubles à rénover.

assimilables à une reconstruction. Techniquement, ces conditions reposent sur la définition des composantes de l'immeuble (1) et sur l'appréciation de l'ampleur des travaux qui vont y être réalisés (2).

### 1- La définition des composantes du bâtiment

**161.** La disposition première du décret portant création de l'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que sont exclus du champ d'application de la vente d'immeubles à rénover, les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction et qui 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 solidité 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 ».*

**162.** Bien qu'il reconnaisse qu'un bâtiment puisse être composé de gros et de second œuvres, le pouvoir réglementaire ne définit pas pour autant ces deux concepts. Il faut alors se référer à une instruction fiscale du 8 décembre 2006<sup>286</sup>, pour pouvoir délimiter un cadre à chaque composante de l'immeuble.

**163.** S'agissant du gros œuvre, l'administration fiscale<sup>287</sup> détermine chaque critère qui constitue cette catégorie. Pour le premier, à savoir les fondations, l'autorité administrative le définit comme l'ensemble des éléments composant le socle et l'assise stable d'une construction dont la charge est répartie sur le sol. Les fondations peuvent être

---

<sup>286</sup> CGI, art. 257-I-2, 2° et l'Instruction fiscale du 8 décembre 2006, BOI 8 A-1-06.

<sup>287</sup> Instr., 8 déc. 2006, BOI 8 A-1-06, n° 7.

superficielles ou profondes. Y sont assimilés, les travaux consistant au remplacement, au renforcement et à la consolidation des éléments de fondation existants.

**164.** Le deuxième critère, relatif aux éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, désigne les éléments sans lesquels les caractéristiques de solidité ne peuvent plus être assurées. Il s'agit notamment : en ce qui concerne les éléments verticaux, des murs porteurs intérieurs<sup>288</sup> ou extérieurs<sup>289</sup>, des piliers, colonnes et poteaux quand ils sont porteurs ; pour les éléments horizontaux, il s'agit des planchers en béton<sup>290</sup>, en bois<sup>291</sup>, en toits-terrasses<sup>292</sup> quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble ; pour les éléments obliques, c'est-à-dire ceux assurant le contreventement, on peut citer les contreforts éventuels<sup>293</sup>; rentrent en outre dans cette configuration, les éléments de charpente contribuant à la stabilité de l'ensemble.

Par ailleurs, et toujours selon l'administration fiscale<sup>294</sup>, les travaux de toute nature tels que le percement d'une ouverture nouvelle ; la suppression d'une ouverture ancienne qui affectent les murs porteurs ; la démolition de surface de planchers porteurs en vue de la création de circulations verticales qui affectent un élément déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage, seront à prendre en considération pour l'appréciation de ce deuxième critère du gros œuvre. En revanche, ne sont pas concernés les travaux qui ont pour objet de simples revêtements de planchers porteurs, ou de simples travaux de réfection.

**165.** Quant à l'ultime critère constitutif du gros œuvre à savoir la consistance des façades hors ravalement, il regroupe les éléments verticaux externes participant à la mise

---

<sup>288</sup> À l'instar des murs de refends, *in* Instr., 8 déc. 2006, *op. cit.*, n° 8. En fonction de son emplacement, le mur de refend peut être transversal ou longitudinal. S'il est transversal, il a pour fonction de renforcer la structure. Il est donc positionné dans la largeur du bâtiment afin de créer une séparation entre les différentes pièces qui le composent. Si le mur de refend est longitudinal, il permet de soutenir le poids des étages du bâtiment. Partant, il est bâti dans la longueur de celui-ci.

<sup>289</sup> L'exemple des murs-pignons, *ibidem*. Ces murs extérieurs de façade désignent ceux qui ne contiennent pas d'entrées. En principe, ils permettent de soutenir le toit d'un bâtiment.

<sup>290</sup> Communément appelés dalles, *ibidem*.

<sup>291</sup> Sous forme de poutres et solives, *ibidem*.

<sup>292</sup> Les toits-terrasses qui peuvent être à pente nulle ou faible, *ibidem*.

<sup>293</sup> Instr., 8 déc. 2006, *op. cit.*, n° 8

<sup>294</sup> Instr., 8 déc. 2006, *op. cit.*, n° 9.

hors d'eau de l'immeuble et n'assurant qu'un rôle d'habillage, sans déterminer la résistance ou la rigidité de l'ouvrage<sup>295</sup>.

166. S'agissant à présent de la deuxième grande composante du bâtiment à savoir le second œuvre composé de six éléments, l'administration fiscale s'appuie sur le décret du 10 août 2006<sup>296</sup> pour les définir.

167. Elle établit à propos des planchers non porteurs, qu'il s'agit d'éléments ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage<sup>297</sup>. Pour les huisseries extérieures, elle indique qu'elles désignent des éléments, dormants et ouvrants, assurant la mise hors d'air du bâtiment<sup>298</sup>. À propos des cloisons intérieures, sont visées les cloisons distributives, fixes ou amovibles conçues sous formes d'éléments à maçonner ou de plaques à monter quelle qu'en soit la nature<sup>299</sup> ou la composition<sup>300</sup>. L'instruction fiscale définit également les autres éléments constitutifs du second œuvre à savoir : les installations sanitaires et de plomberie<sup>301</sup>, les installations électriques<sup>302</sup> et de système de chauffage<sup>303</sup>.

---

<sup>295</sup> Selon l'administration fiscale, ne sont visés ici que les travaux qui affectent la consistance de la façade, c'est-à-dire de pose et de dépose de façades, à l'exclusion des travaux de nettoyage ou de ravalement de la façade quel que soit le procédé des travaux d'étanchéité ou d'imperméabilisation.

<sup>296</sup> Le décret en Conseil d'État n°2006-1002 du 10 août 2006 duquel découle l'article 245 A de l'annexe II, définit les éléments constitutifs du second œuvre. Ces éléments sont repris par l'administration fiscale dans son instruction du 8 décembre 2006.

<sup>297</sup> Ce sera l'hypothèse d'une plate-forme horizontale entre deux niveaux, non-constitutive de la structure porteuse du bâtiment. Toutefois, le Fisc exclut les travaux de revêtement de ces planchers non-porteurs à l'instar de : la pose de moquettes, de carrelages, de parquets, de linoléum, de mosaïques ou encore de marbrerie.

<sup>298</sup> Par exemple : Les portes, les fenêtres, les fenêtres de toit, les portes-fenêtres, les baies vitrées, les verrières, ainsi que leur système de fermeture. Exclusion faite ici des portes de garage.

<sup>299</sup> Briques, parpaings, plaques sur ossature, carreaux, panneaux.

<sup>300</sup> Béton, plâtre, bois, tôle, PVC, aggloméré.

<sup>301</sup> Pour les équipements sanitaires : Il s'agit des baignoires, bacs et cabines de douche, lavabos, éviers, bidets, WC. Pour la plomberie : sont visés les robinetteries, les canalisations d'eau et/ou de gaz intérieures et les équipements de production d'eau chaude. En revanche ne rentrent pas dans cette catégorie, les éléments de raccordement aux réseaux publics ou d'assainissement non collectifs, les installations de captage d'eau et systèmes de récupération et de traitement des eaux pluviales lorsqu'ils sont raccordés à l'habitation.

<sup>302</sup> Il s'agit de toutes les composantes du circuit électrique ainsi que les équipements de production d'énergie électrique, dont les installations photovoltaïques. Ne sont pas pris en compte les éléments de raccordement au réseau électrique.

<sup>303</sup> Le système de chauffage concerne les éléments intégrés à l'immeuble tels que les chaudières, convecteurs électriques, inserts, foyers fermés, poêles, capteurs solaires permettant de produire, transporter, diffuser ou réguler la chaleur. Cependant, l'instruction exclut de cette catégorie les éléments de raccordement aux réseaux de chaleur et les matériels de chauffage mobile.

**168.** Après avoir identifié les éléments du gros et second œuvre, il faut à présent déterminer dans quelles proportions les travaux d'agrandissement et de restructuration complète venant s'y greffer vont constituer une reconstruction au sens de l'article R. 262-1 du Code précité.

## 2- L'estimation de l'ampleur des travaux

**169.** Toujours selon l'instruction fiscale du 8 décembre 2006 qui procède à une analyse profonde et complète de l'article R. 262-1, l'appréciation de l'ampleur des travaux d'agrandissement, de restructuration complète assimilés à une reconstruction et débouchant sur la production d'un immeuble neuf doit être globale. De plus, un certain seuil doit être requis pour retenir cette qualification.

**170.** Pour l'appréciation globale des travaux, ceux-ci doivent être appréciés bâtiment par bâtiment<sup>304</sup> et dans chaque bâtiment dans son ensemble, y compris les parties ayant donné lieu à de simples travaux d'entretien et d'amélioration<sup>305</sup>. Toutefois, dans la situation où - concomitamment à une addition de construction qui constitue toujours une édification neuve - sont réalisés des travaux portant sur l'existant, il convient de considérer ces travaux isolément afin de déterminer s'ils concourent à eux seuls, à la production d'un immeuble neuf.

**171.** Quant à la quotité de travaux nécessaire à la caractérisation de la remise à neuf des éléments des gros et second œuvre, il faut à l'évidence observer un certain seuil fixé à la majorité pour les éléments du gros œuvre<sup>306</sup>, et aux deux tiers pour chacun des éléments du second œuvre<sup>307</sup>. Partant, l'immeuble est rendu à l'état neuf dès lors qu'un

---

<sup>304</sup> Y compris lorsque différents bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle.

<sup>305</sup> En revanche, ne sont pas à prendre en compte les hypothèses d'un immeuble affecté à plusieurs usages, ou d'une opération ayant pour effet de diviser physiquement ou juridiquement l'immeuble, *in Instr.*, 8 déc. 2006, *op. cit.*, n° 18.

<sup>306</sup> Pour illustrer la détermination des seuils, des exemples sont proposés à titre indicatif par l'administration fiscale. S'agissant de l'un des éléments du gros œuvre comme les fondations : la proportion de la moitié pourra s'apprécier en considérant au numérateur, le coût mentionné sur le devis ou la facture du prestataire, des éléments de fondations affectées par les travaux. Et au dénominateur, le coût figurant au numérateur, augmenté, s'agissant des éléments conservés, de ce qu'aurait coûté leur remplacement par du neuf, soit par reprise en sous-œuvre, soit dans le cadre d'une construction neuve.

<sup>307</sup> Pour la proportion du seuil des deux tiers des éléments du second œuvre, elle pourra s'apprécier en considérant au numérateur, le coût, mentionné sur le devis ou la facture du prestataire, des éléments nouveaux relevant de ce lot. Et au dénominateur, le coût figurant au numérateur, augmenté, s'agissant des éléments conservés, de ce qu'aurait coûté leur remplacement par du neuf. Sachant que pour la détermination des deux seuils (gros œuvre et second œuvre), même si elle n'est pas obligatoire, une attestation d'un

seul des trois critères composant le gros œuvre est lui-même rendu à l'état neuf, dans sa majorité<sup>308</sup>. Tandis que s'agissant du second œuvre, c'est chacun des six lots qui doit être rendu à l'état neuf dans une proportion minimale des deux tiers, pour que cette composante soit considérée comme rendue à l'état neuf dans son ensemble<sup>309</sup>. Schématiquement, la remise à neuf de l'un des éléments du gros œuvre ou de tous ceux du second œuvre à hauteur de leur seuil respectif est donc nécessaire pour caractériser la remise à neuf de l'immeuble dans son ensemble.

**172.** À titre d'exemple pour illustrer ce propos, l'immeuble est considéré comme rendu à l'état neuf, si les éléments hors fondations déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont rendus à l'état neuf à plus de 50%, ou si chacun des éléments de second œuvre est rendu à l'état neuf pour au moins les deux tiers<sup>310</sup>. Dans une perspective analogue, l'immeuble n'est pas considéré comme rendu à l'état neuf, s'il ne comporte pas de planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage<sup>311</sup>, ce, même si les cinq autres éléments du second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins deux tiers.

**173.** Au vu de ce qui précède, les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète assimilés à une reconstruction, dont l'ampleur conduit à la remise à neuf de la majorité de l'un des éléments du gros œuvre, ou des deux tiers de chacun des éléments du second œuvre sont *de facto* exclus du champ d'application de la vente d'immeubles à rénover.

**174.** En somme, il ressort de l'analyse des articles L. 262-1 et R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation, que la frontière séparant la vente d'immeubles à rénover des autres cessions d'immeubles est bien présente. Elle est, d'une part, assez nette par

---

homme de l'art peut être utile, in J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, *op. cit.*, p. 1012.

<sup>308</sup> Autrement dit, on pourra observer un caractère alternatif pour les éléments portant sur le gros œuvre étant donné qu'il faudra juste qu'une seule de ses composantes soit majoritairement remise à neuf pour que l'immeuble soit rendu à l'état neuf.

<sup>309</sup> Quant au second œuvre, s'observe un caractère cumulatif étant donné que c'est chacune de ses six composantes qui devra être remise à neuf pour au moins les deux tiers, pour que l'immeuble puisse être considéré comme rendu à l'état neuf.

<sup>310</sup> Instr. *op. cit.*, n° 22.

<sup>311</sup> Soit que l'immeuble ne comporte pas d'étage, soit que tous les planchers contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage.

rapport à la vente d'immeubles de droit commun, et d'autre part, relativement tenue à l'égard de la vente en état futur de rénovation.

La lumière étant *a priori* faite sur la délimitation des frontières du présent contrat, il ne reste plus qu'à s'intéresser à son contenu.