

## LA VENTE EN « ÉTAT FUTUR DE RÉNOVATION »

39. À l'image du concept de travaux sur existants, celui de « *vente en état futur de rénovation* » semble, à première vue, être ignoré de la loi. La réalité est plus nuancée. En effet, comme nous allons le voir, la vente en état futur de rénovation est envisagée comme une sous-catégorie - importante - de la vente d'immeubles à construire<sup>114</sup>. À la légitimité que lui ont accordé la doctrine et les prétoires au fil des années<sup>115</sup>, s'est ajoutée une reconnaissance textuelle implicite avec la loi ENL du 13 juillet 2006<sup>116</sup> et son décret d'application du 16 décembre 2008<sup>117</sup>. En effet, l'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation donne aujourd'hui les critères de distinction entre travaux de simple rénovation et travaux de rénovation lourde assimilables à une reconstruction, qui permettent de marquer la frontière entre les champs respectifs de la vente d'immeubles à rénover et ceux de la vente d'immeubles à construire, plus précisément de la vente en état futur de rénovation. Cependant, si la consécration doctrinale et jurisprudentielle atteste de son existence pratique et si les critères règlementairement posés pour définir son champ révèlent que le pouvoir règlementaire l'a identifiée, il n'en demeure pas moins que la vente en état futur de rénovation ne constitue pas formellement une catégorie juridique légalement consacrée. Elle n'est qu'une sous-catégorie de vente d'immeubles à construire.

40. Dans le cadre de la commercialisation d'immeubles, dès lors que les travaux de rénovation sont assimilables à une reconstruction, le législateur impose, au moins dans le

---

<sup>114</sup> Du fait des points de similitude qu'elle partage avec le contrat de vente en l'état futur d'achèvement. La vente en l'état futur d'achèvement étant une sous-catégorie de la vente d'immeubles à construire idem pour la vente à terme, la vente en l'état futur de rénovation constituerait *in fine* la troisième sous-catégorie. À titre de rappel, l'article 1601-1 du Code civil repris à l'article L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation présente les deux formes de vente d'immeubles à construire que sont la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement.

<sup>115</sup> Voir, *infra* n° 43 et s.

<sup>116</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, *op. cit.*.

<sup>117</sup> Le décret d'application de la vente d'immeubles à rénover a été institué en septembre 2008 mais n'est entré en vigueur qu'en décembre de la même année.

secteur protégé, le recours aux contrats des articles 1601-1<sup>118</sup> et suivants du Code civil<sup>119</sup>. Pourtant, bien que la soumission de tels travaux au régime de la vente d'immeubles à construire puisse se justifier au regard de leur nature, il faut bien convenir que l'opération demeure par essence une rénovation.

41. Il va sans dire que les raisons expliquant l'absence de ce concept des textes du législateur de 1967 tiennent certainement au fait qu'au moment de leur élaboration, ce dernier n'avait pas anticipé la forte ascension qu'allait connaître le phénomène de rénovation<sup>120</sup>. La reconnaissance d'un régime protecteur propre aux travaux de rénovation s'est donc opérée progressivement (**Section I**). Quant au modèle obtenu, il est évidemment calqué sur celui de la vente d'immeubles à construire. Cela s'illustre au travers d'indices et de critères de rattachement bien spécifiques (**Section II**).

---

<sup>118</sup> « La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ».

<sup>119</sup> Dont l'article 1601-3 qui énonce que « *La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.*

*Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* ». Cette disposition est reprise à l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation.

<sup>120</sup> Puisque compte tenu du contexte d'après-guerre, l'Europe en l'occurrence la France, était logiquement dans une optique de construction et non de rénovation, voir *supra* n° 5. Ce qui explique alors que le régime créé par la loi du 3 janvier 1967 pensé pour la construction, soit clairement inadapté au phénomène de rénovation, in H. PÉRINET-MARQUET, « Le nouveau statut de la vente d'immeubles à rénover », *RDI* 2006, p. 329 ; J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, *Droit de l'urbanisme et de la construction, op. cit.*, p. 1005.

## Section I : Le constat d'une consécration progressive

42. Mener une réflexion sur la consécration progressive du statut de la vente en état futur de rénovation permet de comprendre dans quelle mesure, les règles du secteur protégé ne régissant initialement que les ventes d'immeubles à construire, ont été étendues aux opérations de rénovation.

43. Cette observation est particulièrement intéressante en ce qu'elle constitue un indicateur efficace de l'évolution du marché de la construction en France depuis les années 1960. En effet, si l'expansion du phénomène de rénovation n'a pas été anticipée compte tenu du contexte de l'époque<sup>121</sup>, la rénovation est une activité dont l'accroissement semblait inévitable après une phase de construction intensive et de diminution de l'espace horizontal disponible<sup>122</sup>. Ainsi, dans un pays comme la France où le développement immobilier atteint d'évidentes limites foncières, environnementales et structurelles<sup>123</sup>, la rénovation apparaît comme une voie opportune de renouvellement des perspectives de développement du secteur. C'est précisément ce qu'a consacré la loi SRU du 13 décembre 2000<sup>124</sup> avec pour ambition de repenser l'architecture urbaine<sup>125</sup>. Simplement, l'effectivité et la mise en œuvre de cet objectif, qui est aujourd'hui omniprésent dans notre société, supposent le développement d'un cadre légal strict, proposant, voire imposant, des modèles contractuels efficaces, équilibrés et adaptés.

44. Le droit de la construction reconnaît actuellement deux contrats de vente en matière de travaux sur existants : la vente encadrant les rénovations lourdes qui trouve refuge dans le contrat de vente en état futur de rénovation, et le contrat de vente d'immeubles à rénover régissant les opérations de rénovations légères.

---

<sup>121</sup> Dans les années 60, les pays européens et notamment la France sont toujours dans un processus de construction d'après-guerre. La rénovation d'immeubles n'y occupe alors qu'une place secondaire, *voir, supra*, n° 5.

<sup>122</sup> *Voir, supra* n° 10 et s.

<sup>123</sup> C'est le cas des grandes villes françaises à l'instar de Paris, Lyon ou encore Marseille.

<sup>124</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbains*.

<sup>125</sup> *Voir, supra* n° 11.

Comme son aînée la vente d'immeubles à construire<sup>126</sup>, l'admission du statut de la vente en état futur de rénovation a fait l'objet de nombreux débats et discussions entre théoriciens et praticiens du droit de la construction. On retrouve les traces de ces affrontements d'idées dans les décisions de justice (**Paragraphe 1**) et les débats doctrinaux (**Paragraphe 2**).

---

<sup>126</sup> En octobre 1961, le premier Gouvernement de la V<sup>e</sup> République déposa sous l'impulsion de Michel Debré (Premier ministre de l'époque) un premier projet de loi tendant à apporter une protection juridique généralisée dans le domaine de l'accession à la propriété. Dans ledit projet, figurait déjà la vente d'immeubles à construire sous ses deux formes actuelles à savoir : la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement. Toutefois, présenté comme étant trop ambitieux et s'étant heurté aux réticences des banques, le projet fut retiré fin 1963, *in* D. SIZAIRE, « Ventes d'immeubles à construire : Origine – Législation – Définition », *Jcl Not.* 2010, Fasc. 81.

## §1- Une consécration jurisprudentielle de la « vente en état futur de rénovation »

45. Jusqu'à la fin des années 1970, les acteurs du droit de la construction semblent n'avoir pas développé, ni envisagé la question des travaux sur existants pour elle-même et par elle-même. Monsieur Bernard Boussageon le signale d'ailleurs à cette époque, puisque dans son étude consacrée à la « réhabilitation des immeubles anciens », il remarque l'absence d'un statut juridique, financier et fiscal propre à la réhabilitation de l'habitat ancien<sup>127</sup>.

46. Le comblement de ce manque et la détermination d'un cadre juridique spécialement dédié à la rénovation d'immeubles ont par conséquent dû nécessiter l'intervention de l'autorité judiciaire. En effet, c'est à l'occasion d'un arrêt de la Cour d'appel de Paris (A) et de deux arrêts de la Cour de cassation émanant respectivement de sa Troisième chambre civile (B) et de sa chambre criminelle (C), que la vente en état futur de rénovation a progressivement été reconnue et a pu accéder à la réalité des rapports juridiques.

### A. L'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 9 février 1977

47. Dans ce cas d'espèce<sup>128</sup>, une société avait acquis un immeuble composé de plusieurs studios et destinés à être revendus après rénovation. L'un des studios avait fait l'objet d'une promesse de vente. À l'occasion de cette transaction, la bénéficiaire et future acquéreuse du bien immobilier avait versé au promoteur, une somme dont l'acquisition devenait définitive à titre d'indemnité forfaitaire, en cas de non-réalisation de la vente avant la date convenue. Estimant avoir été dupée par la société promotrice sur la superficie réelle du studio, la bénéficiaire avait saisi l'institution judiciaire en demande

---

<sup>127</sup> B. BOUSSAGEON, « La réhabilitation des immeubles anciens », *AJPI* 1979, p. 5.

<sup>128</sup> Commentée par P. MEYSSON in *JCP N* 1979, II, p.13 : « Considérant que les devis ne concernent pas des travaux de grosse maçonnerie mais seulement le ravalement extérieur, la réfection de la toiture et du chauffage central, la peinture intérieure et la pose de couvre-sol et de moquettes ; que l'importance relativement modeste de ces travaux ne permet pas d'admettre qu'il y ait eu reconstruction intérieure de l'immeuble qui pourrait, le cas échéant, entraîner l'application de la loi du 3 janvier 1967 sur la vente d'immeubles à construire ».

de nullité de la promesse. Afin de motiver son action, elle se prévalait de l'existence d'un vice de forme. En d'autres termes, celle-ci alléguait le fait que la convention ne respectait pas la forme du contrat préliminaire<sup>129</sup> encadré par la loi de 1967<sup>130</sup>.

**48.** Pour trancher le litige, les juges du fond raisonnèrent en trois temps :

Tout d'abord, ils relevèrent dans un premier temps que le studio au centre de la promesse de vente ne se trouvait pas dans un immeuble à construire.

Ensuite, ils considérèrent que les travaux à exécuter ne concernaient en aucun cas la « *grosse maçonnerie, mais seulement le ravalement extérieur, la réfection de la toiture et du chauffage central, la peinture intérieure et la pose de couvre-sol ou de moquettes* ».

Et enfin, que lesdits travaux étaient d'une importance relativement modeste de telle manière qu'ils ne pouvaient constituer une reconstruction intérieure de l'immeuble, et ainsi justifier l'application de la loi du 3 janvier 1967 portant sur la vente d'immeubles à construire.

**49.** Ainsi dans cette affaire, on note que le refus par les juges d'appliquer le statut protecteur est fondé, non pas sur l'idée de principe que son domaine est limité aux immeubles neufs, mais uniquement sur le fait que la réfection des structures internes de l'immeuble ne constituait pas une reconstruction<sup>131</sup>. Dans une certaine mesure, la Cour procède insidieusement à un rapprochement entre rénovation et construction. Plus précisément, elle reconnaît qu'une opération de rénovation peut, selon les circonstances, bénéficier du statut protecteur de la loi de 1967, dès lors qu'elle peut être assimilée à une (re)construction. À la suite de cette première avancée opérée par les juges du fond, c'est la Cour de cassation qui a poursuivi le mouvement de reconnaissance.

---

<sup>129</sup> La forme du contrat préliminaire est instituée par l'article 11 de la loi de 1967 et les articles 29 et suivants de son décret n°67-1166 du 22 décembre 1967.

<sup>130</sup> Loi ne régissant à l'origine que les ventes d'immeubles à construire dont une partie du champ d'application sera étendu 39 ans plus tard aux ventes d'immeubles à rénover.

<sup>131</sup> « *La vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre* », 77<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, Montpellier, mai 1981, ACNF 1981, p. 647.

## B. L'arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation du 2 mai 1978

50. Dans ce deuxième cas d'espèce<sup>132</sup>, ce n'est pas l'acquéreur qui demandait à bénéficier du statut protecteur de la vente d'immeubles à construire, mais plutôt le vendeur. Ce dernier souhaitait s'en prévaloir afin de se soustraire à garantir aux acquéreurs, les conséquences des malfaçons résultant des travaux de rénovation qu'il avait entrepris.

51. Toutefois, les juges du fond soutenus par la Juridiction suprême vont s'opposer à cette allégation. En effet, ceux-ci vont considérer que c'est en qualité de « marchand de biens »<sup>133</sup> que la société avait fait effectuer les travaux et « avait vendu les studios créés par ces travaux », et que par conséquent, elle devait être « tenue par la garantie des défauts de la chose vendue dans les termes de l'article 1641 du Code civil ».

52. Cependant, cette décision bien qu'importante, va s'attirer les critiques de la doctrine<sup>134</sup>. Pour une partie de celle-ci, les termes employés dans l'arrêt sous-tendaient que la soumission au statut protecteur de la loi de 1967 dépendait de la qualité du rénovateur et non des travaux<sup>135</sup> qui représentent pourtant la raison d'être de l'engagement des parties. De plus, la doctrine va remettre en cause l'analyse des préteurs tendant à exclure la qualité de marchand de biens de celle de constructeur. Elle considère notamment que la dissociation de ces deux notions ne semble pas justifiée, en raison de la variété des interventions auxquelles la profession de marchand de biens peut procéder.

53. Mais en réalité, la véritable portée de cet arrêt de principe, était que le vendeur n'ayant pas prévu au départ d'offrir les garanties instituées par le statut protecteur, ne pouvait ensuite invoquer l'article 1646-1 du Code civil pour tenter de limiter ses

---

<sup>132</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 mai 1978, *JCP N* 1979, II, p. 39, obs. P. Meysson ; *D.* 1978, IR, p. 427, obs. C. Givernon ; *RDI* 1979, obs. J.-C. Grolière et Ph. Jestaz, p. 86 ; *JN* 1979, art. 55147, p. 1361, note J. Viatte.

<sup>133</sup> À titre de rappel, un marchand de biens est une personne dont l'activité professionnelle est d'acheter et de vendre des biens immobiliers.

<sup>134</sup> P. MEYSSON, Obs. sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 mai 1978, *op. cit.* ; C. SAINT-ALARY, *Droit et Ville*, 1979, n° 13 ; B. STEMMER, Note sous. Cass. crim., 23 oct. 1978, *JCP N* 1979, II, p. 45 ; *AJPI* 1979, p. 25, obs. M. Tirard ; *Rép. Not. Def.* 1980, p. 559, obs. L. Souleau ; *RDI* 1979, p. 220, obs. Ph. Jestaz et J.-C. Groslière ; *D.* 1979, p. 177, obs. G. Roujou de Boubée.

<sup>135</sup> Dans cette affaire, pour exclure le statut protecteur de la loi du 3 janvier 1967, les juges ne retiennent que le critère inhérent à la qualité du vendeur, sans relever celui inhérent à la nature « mixte » de l'opération, puisqu'avaient été réalisées rénovation intérieure et surélévation de l'immeuble.

obligations. Partant, lui donner raison aurait été inéquitable et contraire à la convention imposée par lui à ses acquéreurs qui ne pouvaient plus semble-t-il, en demander la nullité.

Décidemment, l'année 1978 a marqué un tournant majeur dans l'essor du droit de la construction, puisqu'un second arrêt d'une importance équivalente fut rendu.

### **C. L'arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 23 octobre 1978**

54. Dans ce troisième et ultime cas d'espèce<sup>136</sup>, une société spécialisée dans la transformation et la revente en appartements d'un immeuble, commercialisait des logements en cours de rénovation. À cette occasion, des avant-contrats avaient été conclus auprès de divers acquéreurs qui avaient effectué des versements de fonds auprès de la société promotrice. Après que certaines sommes eurent été détournées, les candidats abusés saisirent les institutions judiciaires. Condamnés en appel, les principaux gérants de la société se pourvurent en cassation sur la base d'allégations tendant à les soustraire des obligations découlant de l'article 1601-1 du Code civil et des articles L. 261-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Pour que leur requête puisse aboutir, les gérants faisaient valoir qu'ils s'étaient juste bornés à aménager l'intérieur d'un bâtiment existant, sans le surélever, et que du fait de ce simple « aménagement » intérieur et à défaut d'édification d'un immeuble, les acquéreurs ne pouvaient ainsi bénéficier des dispositions protectrices de la vente en état futur d'achèvement.

55. En approuvant la décision de la cour d'appel tendant à l'application des dispositions de la loi du 3 janvier 1967, les juges du Quai de l'Horloge ont basé leur raisonnement sur deux points :

56. *Primo*, la Cour suprême a considéré que « la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 s'applique à l'un quelconque des locaux composant un immeuble vendu en état futur d'achèvement, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon qu'il s'agit d'une édification complète de l'immeuble en cause ou de partie de celle-ci ; qu'il n'y a pas lieu d'en exclure la vente de locaux destinés à être transformés sans surélévation à l'intérieur d'un volume

---

<sup>136</sup> Cass. crim., 23 oct. 1978, *op. cit.*.

*préexistant* ». En procédant à une analyse de cet attendu de la Cour de cassation, il en ressort que : l'application du statut protecteur de la vente en état futur de rénovation n'est pas nécessairement conditionnée par la partie de l'immeuble sur laquelle les travaux sont projetés<sup>137</sup>, ni par la nature même de l'opération en cause<sup>138</sup>.

57. *Secundo*, la Cour de cassation a estimé que puisque la vente portait sur des biens à usage d'habitation et que les acquéreurs avaient procédé à des versements de sommes d'argent lors des avant-contrats, les conditions d'application de l'article L 261-10 du Code de la construction et de l'habitation se trouvaient ainsi réunies, et que par conséquent, les règles encadrant la vente en état futur d'achèvement devaient s'imposer.

58. Ainsi, en étendant le champ d'application de la vente en l'état futur d'achèvement aux rénovations d'immeubles préexistants, qui d'un point de vue matériel sont distinctes des opérations de construction, les prêteurs ont en réalité créé le statut de la vente en état futur de rénovation<sup>139</sup>. Cet élan de consécration conduisant à la reconnaissance implicite de cette nouvelle forme de contrat s'est également observé en doctrine.

## §2- Une consécration doctrinale de la « vente en état futur de rénovation »

59. Si tant est que la majeure partie de la doctrine reconnaît aujourd'hui l'existence de la vente en état futur de rénovation, force est de rappeler qu'à l'instar de la jurisprudence, cette consécration ne s'est pas faite naturellement. Le résultat que nous connaissons est le fruit de divergences et atermoiements. Si certains ont réfuté toute assimilation de la rénovation d'immeubles à la vente en l'état futur d'achèvement (**A**), d'autres en revanche ont milité pour une alliance des deux concepts (**B**).

---

<sup>137</sup> C'est-à-dire que la notion d'édification est retenue peu important qu'il s'agit d'une édification complète de l'immeuble en cause ou de partie de celle-ci.

<sup>138</sup> C'est-à-dire que le régime protecteur de la loi de 1967 s'applique indépendamment du fait que la rénovation consiste en une surélévation ou à des rénovations inférieures

<sup>139</sup> V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : essai de théorisation*, op. cit., p. 469.

## A. Les partisans du courant négativiste

60. Les auteurs qui composent ce courant qualifié de négativiste par certains théoriciens<sup>140</sup> ont un poids considérable dans le monde de la doctrine. Cette qualification leur est conférée car à la question de savoir si la rénovation pouvait bénéficier des dispositions protectrices de la vente d'immeubles à construire, ces derniers répondent par la négative.

61. À l'occasion de leur ouvrage consacré au *droit de la promotion immobilière*<sup>141</sup>, Messieurs les Professeurs Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz sont les premiers à faire preuve de précocité, puisque moins de 10 ans après l'adoption de la loi de 1967<sup>142</sup>, ces derniers écartaient déjà toute possibilité de conciliation. En effet, ils considèrent à l'époque que « *la vente en cours de curetage* » qui consiste en la rénovation d'un immeuble ancien ne peut constituer une vente d'immeubles à construire et donc être soumise au régime sévère de la loi du 3 janvier 1967. Ils justifient leur position au motif que l'immeuble objet de la rénovation, et ayant déjà fait l'objet d'un premier achèvement dans le passé, ne saurait être assimilé à la construction d'un édifice à proprement parler dont l'achèvement n'a jamais été constaté. De plus, ils tablent sur l'esprit même du législateur qui d'après eux visait « *à protéger l'acquéreur contre un risque de panne qui est quasi inexistant dans une opération de curetage* »<sup>143</sup>.

62. Ainsi, bien que par la suite ils aient adopté une position moins tranchée<sup>144</sup>, on s'aperçoit via ce premier jet de considérations, que les présents auteurs étaient à l'origine réticents à l'idée d'une compatibilité entre rénovation et régime de l'article L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation. Leur position a été forte et justifiée au point de trouver grâce devant d'autres auteurs.

---

<sup>140</sup> A. DEVOS et J-P. DECORPS in « *La vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre* », *op. cit.*, p. 653 ; V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : Essai de théorisation*, *op. cit.*, p. 458.

<sup>141</sup> Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, *Droit de la promotion immobilière*, 1<sup>re</sup> éd., Dalloz, 1976, p. 221.

<sup>142</sup> Soit en 1976, date de parution de la première édition de leur ouvrage sur le droit de la promotion immobilière.

<sup>143</sup> *Ibidem*.

<sup>144</sup> Messieurs les Professeurs Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, vont se raviser dans la deuxième édition de leur ouvrage consacré au *Droit de la promotion immobilière* puisqu'ils vont reconnaître que l'acquéreur d'un immeuble à rénover doit pouvoir bénéficier de l'application du statut protecteur de la loi de 1967 dès lors que sont en cause des travaux de « *réhabilitation lourde* », in *Droit de la promotion immobilière*, 2<sup>e</sup> éd., Dalloz, n° 306.

63. Monsieur Michel Tirard fait visiblement partie de ceux qui seront inspirés et influencés par les raisonnements des Professeurs Malinvaud et Jestaz, vu qu'il va entériner leurs arguments en affirmant que la vente en l'état futur d'achèvement ne saurait viser les opérations de réhabilitation d'immeubles<sup>145</sup>.

64. Beaucoup plus exhaustif dans ses démonstrations, ce dernier se livre à une analyse profonde du texte fondateur du régime de la vente d'immeubles à construire pour étayer son propos. Son premier argument se fonde *a priori* sur la lettre du titre de loi. En effet il argue que la loi du 4 janvier 1967 est désignée comme celle relative au régime des ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction. Ce qui d'après lui, revient à dire que « *sauf à assimiler les notions de construction et de réhabilitation, ce qui, hormis cas exceptionnels, ne paraît pas possible, la loi du 3 janvier 1967 ne peut pas s'appliquer aux ventes d'immeubles en cours de réhabilitation* »<sup>146</sup>.

Outre l'intitulé de la loi, l'auteur se plonge également dans le contenu des dispositions qui la constituent et notamment celui de son article 6 qui régit « *les versements ou dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction* ».

65. S'il est vrai que d'une façon générale, le terme « construction » peut être utilisé aussi bien dans le sens de bâtiment que dans celui d'opération d'édifier, la lecture des divers articles de la loi révèle sans ambiguïté, que le législateur a toujours consacré le terme construction pour désigner l'opération d'édifier, et n'utilise que celui d'immeuble pour désigner le bâtiment<sup>147</sup>. Ce qui selon lui, laisse entendre que l'édification d'un bâtiment ne pourrait contenir le phénomène de rénovation.

---

<sup>145</sup> M. TIRARD, « Le cadre juridique et fiscal des opérations de réhabilitation », *AJPI* 1979, p. 19.

<sup>146</sup> Dans son article, Monsieur Michel TIRARD précise que les prétoires donnent une légitimité à ses positions. Il cite notamment l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 9 février 1977 dont il reprend les principaux attendus :

« *Considérant que les devis versés aux débats par G.I.R.P.A dans un immeuble à construire, mais dans un immeuble de rapport, à usage de café et d'hôtel meublé, que la G.I.R.P.A venait d'acquérir le 29 juin 1972 pour le revendre par lots, après l'avoir rénové et aménagé les chambres en studios ;* »

« *Considérant que les devis versés aux débats par la G.I.R.P.A ne concernent pas des travaux de grosse maçonnerie mais seulement le ravalement extérieur, la réfection de la toiture et du chauffage central, la peinture intérieure et la pose de couvre-sol ou de moquettes ; que l'importance relativement modeste de ces travaux ne permet pas d'admettre qu'il y a eu une reconstruction intérieure de l'immeuble qui pourrait le cas échéant entraîner l'application de la loi du 3 janvier 1967 sur la vente d'immeubles à construire ;* », in « Le cadre juridique et fiscal des opérations de réhabilitation », *op. cit.*, p. 19.

<sup>147</sup> M. TIRARD, « Le cadre juridique et fiscal des opérations de réhabilitation », *op. cit.*, p. 24.

**66.** Monsieur Tirard a également la conviction que si la soumission de la vente d'un immeuble à réhabiliter aux dispositions encadrant la vente d'immeubles à construire ne repose que sur le transfert de propriété d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte et les dépôts de fonds avant achèvement, cela peut générer une double difficulté :

**67.** La première peut survenir lorsque se pose la question de l'application de la loi du 3 janvier aux ventes d'immeubles anciens, cédés en l'état et dont la réalisation de nombreuses réparations s'avère indispensable. Sur cette question, il explique que si on isole l'article 6 précité, le législateur de 1967 ne vise que les ventes d'immeubles que le vendeur s'oblige à édifier, ce qui permet d'office d'exclure de son champ d'application, les « ventes en l'état » ou « en catastrophe »<sup>148</sup>. Partant, dès lors qu'on admettrait que le champ d'application de cette disposition puisse dépasser les limites de la vente d'immeubles à construire, il faudrait rester cohérent et l'appliquer également à toutes les « ventes en l'état », peu important qu'il s'agisse de bâtiments neufs en cours d'édification ou anciens nécessitant de gros travaux.

**68.** Dans le même ordre d'esprit que les auteurs qui l'ont précédé<sup>149</sup>, la seconde difficulté soulevée par cet auteur revient à établir que l'admission de cette extension ne permettrait pas d'apprécier correctement le critère d'achèvement. En effet, l'achèvement de l'immeuble permet aux parties de savoir quand est-ce qu'il faudra conclure une vente en état futur d'achèvement ou une vente « clés en main ». Or, dans quelle mesure un immeuble qui a déjà été achevé dans le passé peut ne plus l'être quand bien même de grosses réparations y seraient effectuées ? Un questionnement que nous légitimons, étant donné que réaliser des travaux lourds sur un immeuble, n'exclut pas qu'il ait déjà pu faire l'objet d'un premier achèvement.

**69.** Cet ensemble de considérations va nourrir les critiques de cet auteur à l'égard de la décision de la chambre criminelle du 23 octobre 1978<sup>150</sup>. Il va conclure que si l'élargissement du champ d'application de la VEFA<sup>151</sup> peut s'expliquer via l'article 1601-

---

<sup>148</sup> Par exemple : la vente d'un immeuble inachevé par un promoteur en difficultés à un autre promoteur, *in* M. TIRARD, « Le cadre juridique et fiscal des opérations de réhabilitation », *op. cit.*

<sup>149</sup> Ph. MALINVAUD et Ph. JESTAZ, *Droit de la promotion immobilière, op. cit., ibidem.*

<sup>150</sup> Comme dit précédemment, les juges de la chambre criminelle de la Cour de cassation vont dans cette décision du 23 octobre 1978 étendre le champ d'application de la vente en l'état futur d'achèvement aux rénovations d'immeubles préexistants.

<sup>151</sup> Vente en l'état futur d'achèvement.

3 du Code civil qui est une disposition de la loi de 1967, il n'en est rien en ce qui concerne ses autres dispositions, dont ses articles 6 et suivants. En d'autres termes, l'auteur estime que dans ce cas d'espèce, les juges se contentent d'appliquer la loi de 1967 aux ventes d'immeubles préexistants, en ne se basant que sur une seule de ses dispositions, négligeant les autres. Il démontre cela en témoignant que par deux fois, la chambre criminelle présente la loi de 1967 comme celle portant sur « les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement »<sup>152</sup>, sans jamais lui conférer sa dénomination exacte de loi sur « les ventes d'immeubles à construire ».

Toutefois, malgré la pertinence de cette position négativiste, elle n'a pas eu d'écho favorable dans la pratique. La profession notariale fait figure de premier rempart à cette conception.

## **B. Les partisans du courant positiviste**

70. Contrairement à une partie du courant négativiste qui tendait dans un premier temps à exclure la rénovation du champ d'application de la loi du 3 janvier 1967 avant de l'intégrer par la suite, les notaires ont d'emblée milité pour une union des deux phénomènes. C'est la concrétisation de ces travaux notariaux qui a pu donner une existence claire à la vente en état futur de rénovation<sup>153</sup>.

71. Afin de justifier l'extension du champ d'application de la vente d'immeubles à construire au phénomène de rénovation, la profession notariale base son argumentaire sur la lettre de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation qui précise que : « *Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble 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 1601-2 et 1601-3 du Code civil* ». De ce texte, les notaires dégagent trois

---

<sup>152</sup> La VEFA est juste une forme de vente d'immeubles à construire. L'autre forme que ne citent pas les juges, est la vente à terme. Or, la loi de 1967 a vocation à encadrer les deux formes de vente et non pas la seule VEFA.

<sup>153</sup> Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris ; D. SIZAIRE et P. MEYSSON, *JCP N* 1979, II, p. 13.

conditions dont la réunion conduit à l'obligation d'avoir recours aux règles du secteur protégé et ce, même pour les travaux de rénovation.

72. Ce sera donc le cas lorsque la convention a pour objet un transfert immédiat de propriété qui constitue le grand principe en matière de vente<sup>154</sup> ; lorsqu'elle porte sur un local à usage d'habitation ou mixé à un usage professionnel ; et lorsqu'elle implique pour l'acquéreur qu'il effectue des versements avant l'achèvement des travaux.

73. Il résulte de l'analyse de ces trois éléments, que pour ces derniers, la soumission de la vente d'immeubles à rénover à la loi de 1967 n'est guère liée à l'ampleur des travaux. En réalité, cette approche est à nuancer puisqu'on va voir par la suite que l'assimilation du statut de la vente d'immeubles à construire à celui de la cession d'immeuble à rénover peut également se justifier via l'appréciation de l'importance des travaux.

74. Ainsi, bien que les arguments fournis par les partisans de la thèse positiviste aient été moins nombreux, force est de constater qu'ils ont davantage séduit que ceux de leurs contradicteurs. D'ailleurs, l'immense majorité des composantes du paysage juridique y compris celles qui étaient originellement réfractaires à la reconnaissance du statut de la vente en état futur de rénovation, tend à l'admettre aujourd'hui. Cette admission a pris une dimension plus technique et concrète avec l'émergence d'éléments d'appréciation.

---

<sup>154</sup> C. civ., art. 1583.

## Section II : L'émergence de critères de rattachement

75. Les critères de rattachement qu'il convient d'aborder, constituent sans doute les propositions concrètes qui ont conduit à la soumission des ventes d'immeubles en cours de rénovation, au régime de loi du 3 janvier 1967.

En dépit de la multiplicité de critères<sup>155</sup> qui ont été développés pour justifier cet aboutissement, seuls deux à notre sens, nécessitent une étude approfondie : le premier est relatif à la notion d'achèvement (**Paragraphe 1**) et le second s'attache à l'importance des travaux (**Paragraphe 2**).

---

<sup>155</sup> O. TOURNAFOND, « Vente d'immeubles à construire », *Rép. civ.* 2017, n°44 et s.: le critère de l'édification antérieure : ce critère est simpliste et artificiel lorsque la rénovation équivaut à une reconstruction intérieure. Et pour Monsieur le Professeur TOURNAFOND ledit critère a tendance à sacrifier les intérêts de l'accédant ; le critère du permis de construire : si d'apparence on peut admettre un tel critère, on réalise assez rapidement que ce critère est foncièrement mauvais. En effet, l'assujettissement des travaux au permis de construire ne dépend pas de leur importance, mais des modifications apportées à l'aspect extérieur de l'immeuble ; voir également critères de rattachement afférents à l'urbanisme et à la fiscalité qui ont été maniés par le droit public, in « La vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre », 77<sup>e</sup> congrès des notaires de France, *op. cit.*, pp. 638 à 646.

## §1- Le critère inhérent à l'achèvement des travaux

76. La notion d'achèvement est au cœur de la cession d'immeubles. Sa détermination permet aux praticiens du droit, notamment aux notaires, de fixer le cadre des ventes immobilières à adopter. Ainsi, un immeuble achevé au jour de la vente ne pourrait normalement être soumis au régime de l'article L. 261-3 du Code de la construction. Un tel cas de figure conviendrait plus à la vente à terme<sup>156</sup> ou clés en main<sup>157</sup>.

Afin de mieux cerner la place qu'occupe l'achèvement en matière de rénovation, il convient d'emprunter la méthode des auteurs qui nous ont précédés en envisageant consécutivement sa teneur (A) et ses limites (B).

### A. La portée du critère de l'achèvement

77. C'est à l'occasion du décret du 22 décembre 1967 portant application de la loi relative à la vente d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, que le ministère de l'équipement et du logement a conféré une définition officielle à la notion d'achèvement. Ainsi dans la lettre de son article 1<sup>er</sup> dont le texte a été reproduit à l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble à construire « *est réputé achevé (...) lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat* ».

78. Cette définition tend à considérer *a contrario* qu'un immeuble n'est pas achevé dès lors que ne sont pas exécutés et installés les ouvrages et éléments d'équipement conformément à la destination convenue entre les parties. C'est assurément l'esprit qui anime de nombreux auteurs lorsqu'ils affirment que l'immeuble est achevé lorsqu'il est

---

<sup>156</sup> CCH., art. L. 261-2.

<sup>157</sup> Le logement clés en main est celui dont la construction est entièrement achevée et habitable au jour de la transaction portant sur l'immeuble. En d'autres termes, l'acquéreur éventuel ou potentiel peut occuper immédiatement les lieux dès la conclusion de la vente puisque le logement est habitable de suite, c'est-à-dire équipé de toutes les installations permettant son fonctionnement (électricité, chauffage, sanitaires, rangements, etc.).

terminé, qu'il ne reste plus rien à faire, qu'il est « impeccable »<sup>158</sup> et est en tous points, conforme à ce qui a été promis dans le contrat<sup>159</sup>.

**79.** Par conséquent, pour que l'immeuble faisant l'objet de la vente puisse se voir appliquer le régime de la vente en état futur de rénovation, il faudrait sans conteste que ce dernier soit inachevé au moment du transfert de propriété et que les parties s'accordent sur l'accomplissement de cet état d'achèvement. Ainsi, deux observations peuvent objectivement se dégager de la description du présent critère :

La première reviendrait à dire qu'indépendamment de l'importance matérielle des travaux, il serait légitime de soumettre les ventes en cours de rénovation, au régime des ventes d'immeubles à construire, dès lors qu'au jour de la vente, ne sont pas exécutés les ouvrages et ne sont pas installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble objet du contrat.

Quant à la seconde observation, elle tiendrait simplement au fait d'exiger de l'acquéreur qu'il effectue des versements d'argent avant l'exécution des travaux.

**80.** Toutefois, il n'est pas inutile de rappeler que la constatation d'achèvement n'emporte pas nécessairement reconnaissance de la conformité aux prévisions contractuelles. Celle-ci permet juste de mettre fin à la garantie d'achèvement due par le vendeur à l'acquéreur. Cela voudrait dire et en vertu de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation<sup>160</sup>, que l'appréciation de l'état d'achèvement du bien immobilier ne suppose pas la prise en considération des défauts de conformité avec le contenu du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel<sup>161</sup>, encore moins les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou les éléments d'équipement impropres à leur utilisation<sup>162</sup>. Par ailleurs, ce n'est que dans l'hypothèse où l'immeuble comportant des défauts de conformité empêche son habitation par l'acquéreur, que le constat

---

<sup>158</sup> Ph. JESTAZ, « Variations sur la notion d'achèvement dans la vente d'immeubles à construire », *RDI* 1982, p. 336.

<sup>159</sup> B. BOUBLI, D. CHAUVAUX, C. GELU, M. HUYGUE, P. NEUMAYER, A. KURGANSKY, B. STEMMER J.L. TIXIER et al., (J.-L.), *Urbanisme-Construction*, Mémento pratique, Francis Lefebvre, 2014-2015.

<sup>160</sup> On retrouve également le contenu de l'article R. 261-1 à l'article R. 262-4 du CCH.

<sup>161</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 2010, *D.* 2010, p. 1146.

<sup>162</sup> Toujours sur la notion d'achèvement, considérant qu'un immeuble peut être achevé même en présence de défauts de conformité, dès lors que ceux-ci ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination, *in* Versailles, 30 juin 1995, *RDI* 1996, p. 77.

d'achèvement ne saurait être établi<sup>163</sup>. À charge pour l'accédant à la propriété de fournir la preuve de ce défaut d'habitabilité<sup>164</sup>.

**81.** Il est en outre évident que l'on ne saurait parler de constatation d'achèvement sans envisager ses modalités de mise en œuvre. Ainsi, convient-il de préciser que l'achèvement d'un immeuble à construire ou à rénover peut être constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée<sup>165</sup> lorsque l'acte de vente l'a prévu ou lorsqu'il n'y a pas accord des parties<sup>166</sup>, soit par un organisme de contrôle indépendant lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise de l'ouvrage<sup>167</sup>.

**82.** Dans le prolongement de ce critère de l'achèvement en matière de rénovation, les notaires avaient pressenti plus de 40 ans en arrière que la question de la détermination de l'habitabilité de l'immeuble pouvait également se poser<sup>168</sup>. À cette époque, l'argument avancé était de dire que si l'exécution des travaux de rénovation rendait l'immeuble inhabitable, la soumission de l'opération au statut impératif était alors justifiée du fait qu'une telle situation était comparable à celle d'un projet de construction<sup>169</sup>. Sauf qu'au même titre que l'achèvement, ce « semi-critère » d'habitabilité renferme des limites qu'il convient de mettre en lumière.

---

<sup>163</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juill. 1998, n° 1196 P, *SCI Paris 15<sup>e</sup> - Le Montaigu c/ Sté Murinvest*, obs. J.-C. Groslière ; *RDI* 1998, p. 651, obs. C. Saint-Alary-Houin.

<sup>164</sup> En vertu de l'article 1353 du Code civil régissant la charge de la preuve.

<sup>165</sup> Il peut s'agir d'un architecte, *in* Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 nov. 2012, n° 11-19.309, obs. F. Garcia, *Dalloz actu.* 21 décembre 2012.

<sup>166</sup> CCH., art. R. 261-2.

<sup>167</sup> CCH., art. R. 261-24.

<sup>168</sup> *In* « *La vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre* », 77<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 654.

<sup>169</sup> Ce peut être l'hypothèse de la remise à neuf d'un immeuble, c'est-à-dire la réfection des murs porteurs et des éléments essentiels de la composition du bâtiment. Dans une telle situation, la question de l'habitabilité se posait légitimement comme dans le cadre d'un chantier de construction dit classique dans lequel les acquéreurs ne peuvent y habiter le temps de la réalisation des travaux. Il était alors coutume de dire que dès lors que les travaux de rénovation étaient assimilables à ceux-ci et de fait remettaient en cause l'habitabilité de l'immeuble, l'application des règles protectrices de la vente d'immeubles à construire devait alors primer.

## B. Les limites du critère de l'achèvement

**83.** Bien que le critère de l'achèvement dans le domaine de la vente d'immeubles à construire ait été correctement conceptualisé, on s'aperçoit que sa transposition à toutes les opérations de rénovation est limitée.

**84.** Pour les rénovations dites « simples » qui depuis 2006 relèvent du statut de la vente d'immeubles à rénover, la disposition R. 262-4 du Code de la construction et de l'habitation relatif à leur achèvement ne pose aucune difficulté particulière. Elle précise simplement que les travaux de rénovation sont réputés achevés lorsque ceux prévus au contrat sont exécutés conformément à leur destination ; la destination visée en l'occurrence étant celle des travaux prévus au contrat.

**85.** Cependant, la définition de l'achèvement donnée en 1967 qui aujourd'hui régit les rénovations lourdes ne semble pas convenir dans son application. En effet, quand bien même le législateur considère qu'une fois que les travaux lourds de rénovation sont assimilés à de véritables constructions, les règles régissant l'achèvement des travaux sont identiques, quelques réserves d'ordre littéral peuvent être émises.

**86.** L'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que le constat d'achèvement s'apprécie par rapport aux ouvrages exécutés et équipements installés dont l'utilisation et la destination sont en adéquation avec l'immeuble visé par le contrat. Aucune allusion n'est faite *in casu* aux travaux qui constituent pourtant le socle même de la relation contractuelle en matière de rénovation. Autrement dit, quand bien même les travaux de rénovation sont d'une ampleur telle qu'ils devraient être assimilés à de véritables constructions, il faut toujours garder à l'esprit que l'opération demeure de par son essence une rénovation, et que des travaux ont nécessairement été greffés sur un existant. Ce qui implique qu'en abordant la question de l'achèvement dans le cadre d'une rénovation quelle qu'elle soit, c'est plutôt la destination des travaux à réaliser qui devrait être mentionnée<sup>170</sup> et non celle de l'immeuble qui supporte les travaux.

Schématiquement, l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation tel qu'il a été rédigé ne conviendrait en réalité qu'aux seules constructions ou édifications

---

<sup>170</sup> Comme l'énonce justement l'article R. 262-4 du Code de la construction et de l'habitation.

*ex nihilo*, écartant *de facto*, les opérations de rénovation qui indépendamment de leur ampleur, prennent nécessairement appui sur un bâti existant duquel elles sont dissociables.

**87.** Monsieur le Professeur Olivier Tournafond pose une autre limite fondamentale relative à l'usage de l'achèvement comme critère de rattachement de la réhabilitation au statut de l'article L. 261-10 du Code de construction et de l'habitation<sup>171</sup>. Pour ce dernier, ce raisonnement est certainement fort discutable car l'article R. 261-1 du Code précité définit l'achèvement dans le cadre de la vente d'immeubles à construire, ce qui suppose une édification au sens de l'article 1601-1 du Code civil<sup>172</sup>. Or le fait qu'une opération de rénovation puisse constituer une édification semble discutable.

**88.** Si les limites trouvées au fondement de l'achèvement des travaux à rénover ne portent que sur les textes, il ressort comme une évidence que la question inhérente au défaut d'habitabilité soulevée concomitamment, est confrontée à des difficultés plus concrètes.

En effet, la pratique de la construction a vu naître des techniques matérielles, telles que l'utilisation d'un « parapluie » tenant lieu de toiture provisoire ou encore un aménagement *ad hoc* des locaux, permettant de maintenir les occupants dans les lieux pendant qu'une partie de l'immeuble subit des travaux de rénovation, et n'est plus de fait, habitable<sup>173</sup>. Le développement de ces pratiques aura permis de balayer d'un revers de main, le défaut d'habitabilité comme fondement du rattachement des opérations de rénovation au régime de la loi de 1967.

**89.** En ligne de compte, eu égard aux limites qui viennent d'être établies, on constate que le recours à l'achèvement et au défaut d'habitabilité comme critère justifiant la soumission d'un immeuble en cours de rénovation au statut protecteur du logement, ne

---

<sup>171</sup> O. TOURNAFOND, « Vente d'immeubles à construire », *op. cit.*, n° 45, 2004 (actualisé en 2017).

<sup>172</sup> Monsieur le Professeur TOURNAFOND argue notamment que « l'achèvement n'est rien d'autre que l'aboutissement du processus de construction », in « Vente d'immeubles à construire », *op. cit.*

<sup>173</sup> B. HELLIOT, « Le promoteur et la réhabilitation », *AJPI* 1979, p. 7 ; Cette technique de rénovation citée en exemple par Monsieur HELLIOT dans son article de 1979 se rapproche des travaux en site occupé qui est une pratique de plus en plus fréquente dans les pays occidentaux. Elle vise particulièrement la rénovation de logements collectifs dont la réalisation des travaux ne nécessite pas nécessairement un départ des résidents. Néanmoins, le bon déroulement de ces opérations dépend d'une bonne planification des interventions qui se doivent d'être courtes et efficaces.

semble pas non plus suffisant<sup>174</sup>. La solution se trouverait-elle dans un énième élément d'appréciation ?

## **§2- Le critère inhérent à l'importance des travaux**

**90.** Après s'être prononcé sur le critère d'achèvement, les penseurs du droit de la construction se sont également penchés sur la question de l'importance des travaux de rénovation. La consécration de cet élément de rattachement est le fruit d'une conjonction entre critères de droit privé et de droit public. Ces considérations s'appuient sur une appréciation qualitative et quantitative de l'importance des travaux **(A)** dont l'apport de nuances est tout aussi indispensable **(B)**.

### **A. Les modalités d'appréciation de l'importance des travaux**

**91.** Au moment où est survenu le problème du régime applicable aux opérations de rénovation projetées sur immeubles après la vente, il est certain qu'aborder la question de l'importance des travaux a dû traverser tous les esprits. À l'aune d'approches civiles et fiscales, il résulte que le critère de l'importance des travaux peut être évalué soit qualitativement (1), soit quantitativement (2).

#### 1- Une appréciation qualitative de l'importance des travaux

**92.** Par important, il faut entendre le degré de force, d'intensité, de valeur ou encore d'intérêt d'une chose ou d'une personne<sup>175</sup>. Derrière cette définition générale de l'important se cache en réalité la pluralité de sens que la notion peut abriter. Sa transposition le cas échéant, suppose donc que l'important puisse être qualitatif ou quantitatif. Sur le terrain de l'appréciation qualitative, il convient de se borner essentiellement à la nature des travaux à réaliser.

---

<sup>174</sup> Critiques des critères d'édification antérieure et de permis de construire susmentionnés, *voir, supra* n° 73.

<sup>175</sup> Définition du *dictionnaire Larousse*.

93. L'essor de cette définition qualitative des travaux est marqué par les travaux de nombreux auteurs<sup>176</sup> qui estiment que la « *vente de locaux peut être qualifiée de vente d'immeubles à construire, si les travaux sont suffisamment importants pour être considérés comme une reconstruction intérieure* »<sup>177</sup>. Pour ces derniers pour qui le seul critère d'achèvement ne saurait suffire pour justifier de l'application du régime impératif à la rénovation, il faudrait de surcroît que l'opération soit suffisamment « *lourde* » ou qu'elle constitue une construction nouvelle en raison de la nature des travaux.

94. À ce propos, Monsieur le Professeur Olivier Tournafond qui fait partie des éminents auteurs à avoir scruté ce critère de l'importance qualitative des travaux, le présente comme le seul à véritablement « *correspondre à la logique de la loi de 1967 et au bon sens* »<sup>178</sup>. Selon son opinion, l'application du statut des ventes d'immeubles à construire ne peut être obligatoire que si la réhabilitation projetée constitue une seconde édification au sens des articles L. 261-1 et L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation. À cet égard, il serait alors évident de considérer que les travaux lourds ou exceptionnels soient soumis à la loi du 3 janvier, tandis que ceux d'une ampleur plus légère y seraient affranchis.

95. En outre, il est fort à parier que ce courant doctrinal a pu s'affirmer comme majoritaire compte tenu de toutes les affaires juridiques qui ont été rendues dans ce sens. C'est ainsi que dans de nombreuses décisions d'appel<sup>179</sup>, les juges se sont référés au

---

<sup>176</sup> Messieurs les Professeurs Ph. MALINVAUD et JESTAZ, *droit de la promotion immobilière, op. cit.*, D. SIZAIRE, « Vente d'immeubles à construire - secteur protégé - caractère impératif – sanctions de nullité », fasc. 83-20, in « la vente volontaire d'immeuble », *op. cit.*, p. 656 ; O. TOURNAFOND, « la vente d'immeubles à rénover », dossier n° 533, in Ph. MALINVAUD, *droit de la construction*, 5<sup>e</sup> éd., Dalloz action, 2013.

<sup>177</sup> L. SOULEAU, *Rép. Not. Defr.* 1980, Chronique de jurisprudence civile générale, p. 579, in « la vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre », 77<sup>e</sup> congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 656 ; Dans ce sens, CA Douai, 3 juill. 2000, *SCI des Pénitentes c/ SCP Albert Bonnave*, *JurisData* n° 2000-142771, n° 2000/01553, 2000/01635 : il ressort de cet arrêt que le vendeur ayant procédé à une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble neuf et qui procède à la commercialisation des lots privatifs avant l'achèvement de l'immeuble, doit sous peine de nullité, vendre ses lots sous la forme impérative de la vente d'immeubles à construire au sens de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation. De même que ce vendeur à l'initiative de travaux lourds, est tenu de la garantie de l'article 1792 du Code civil en dépit de toute clause de non-garantie, in Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mars 2010, *RDI* 2010, p. 322, obs. J.-Ph. Tricoire.

<sup>178</sup> O. TOURNAFOND, « Vente d'immeubles à construire : domaine », Dossier 530, in Ph. MALINVAUD, *Droit de la construction*, Dalloz action, 2007, p. 1416.

<sup>179</sup> CA Paris 9 fév. 1977, *op. cit.* ; CA Paris, 29 nov. 1983, *D.* 1985, IR p. 28, obs. F. Magnin ; CA Paris, 12 sept. 1990, *Sté Savia c/Fouere et Guérin*, *RDI* 1991, p. 231, obs. J.-C. Groslière et C. Saint-Alary-Houin : qui déclare que « l'existence d'une reconstruction dépend de l'importance des travaux de

critère de l'importance des travaux conférant ainsi une certaine légitimité aux arguments énoncés en sus.

96. Pendant plusieurs années, après avoir longuement statué en faveur du critère pourtant peu satisfaisant des « *versements antérieurs à l'achèvement* »<sup>180</sup>, la Cour de cassation va dans son arrêt du 6 novembre 1996<sup>181</sup> conférer une véritable légitimité au critère de l'importance qualitative des travaux. En l'espèce, elle avait considéré qu'une opération de réhabilitation ne pouvait constituer une vente d'immeubles à construire, dès lors : qu'aucun permis de construire n'avait été nécessaire lors des travaux de rénovation ; qu'au moment de la vente, une partie de la rénovation était déjà exécutée ; qu'il ne restait plus que des finitions ; que tous les murs extérieurs, toitures et fenêtres avaient été conservés ; que les seules modifications de l'intérieur de l'immeuble avaient été constituées pas la redistribution de la position des pièces, constituant « *un travail léger* » et que pour le surplus, les améliorations apportées n'avaient trait qu'à l'installation d'éléments de confort.

97. La conséquence directe à tirer de cette décision, tient de ce que la consécration du critère de l'importance qualitative des travaux ou encore critère de reconstruction, procède de la nature, ainsi que de la finalité des travaux projetés. De fait, les travaux de rénovation se limitant à l'installation d'éléments d'équipement, à l'aménagement intérieur de l'immeuble et qui n'impactent, ni le gros œuvre, ni le clos et le couvert, ne peuvent en vertu du présent critère, constituer une reconstruction et donc bénéficier des règles protectrices de la loi de 1967. En dépit de l'effet désirable que ce mode d'appréciation qualitatif a pu avoir chez de nombreux auteurs, force est de constater qu'il n'a pas fait l'unanimité.

---

*rénovation* » et « *qu'il y a reconstruction, donc application de la loi de 1967, dès lors que les travaux se situaient entre la réhabilitation moyenne et la réhabilitation lourde* ».

<sup>180</sup> Cass. crim. 23 oct. 1978, *RDI* 1979, p. 220, obs. J.-C. Groslière et Ph. Jestaz, *op. cit* ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mars 1981, *RDI* 1981, p. 516, obs. J.-C. Groslière et Ph. Jestaz.

<sup>181</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 nov.1996, *Mme Vergne c/Brothe-Grignand*, *RDI* 1997, p. 246, obs. C. Saint-Alary-Houin.

## 2- Une appréciation quantitative de l'importance des travaux

98. Après avoir abordé le premier sens de l'importance relatif à l'ampleur et à l'intensité des travaux<sup>182</sup>, se pose à présent la question de son second sens. Celui-ci est inhérent à leur coût. À ce propos, Roger Saint-Alary apparaît comme le premier auteur à s'être prononcé en faveur de la méthode quantitative.

En admettant un tel critère de rattachement, l'extension du régime impératif de la vente d'immeubles à construire aux rénovations n'est plus conditionnée par la nature des travaux, mais plutôt par leur prix qui doit atteindre une certaine valeur. D'après ce dernier, c'est « *par la notion même de la construction et de sa définition, que paraît passer la solution au problème du régime applicable aux opérations de réhabilitation* »<sup>183</sup>.

Sur cette lancée, cet éminent penseur met en perspective les définitions de la notion de construction en matière d'accession<sup>184</sup> et de contrat d'entreprise qualifié de marché à forfait<sup>185</sup>, ainsi que les solutions découlant des deux arrêts de la Cour de cassation de 1978, précitées<sup>186</sup>.

99. En outre, abstraction faite de son profil civiliste, Roger Saint-Alary justifie sa réticence à l'égard de la méthode qualitative pourtant chère aux juridictions civiles<sup>187</sup>, en soulignant qu'une pareille méthode d'appréciation ayant vocation à analyser au cas par cas les travaux, est admissible en droit fiscal mais ne saurait l'être en matière civile, en raison d'importantes incertitudes<sup>188</sup>.

Il soutient donc la primauté d'un critère quantitatif basé sur le coût engendré par les travaux. En s'appuyant sur les travaux émanant de l'administration fiscale<sup>189</sup> à propos

---

<sup>182</sup> Au regard de la définition de la notion d'importance donnée plus haut, son sens premier désignant l'ampleur et l'intensité des travaux renvoie à l'appréciation qualitative, tandis que son sens second inhérent au coût et à la valeur des travaux consacre l'appréciation quantitative des travaux de rénovation.

<sup>183</sup> Propos de R. SAINT-ALARY consignés dans les travaux de Messieurs A. DEVOS et J.-P. DECORPS, *in* « la vente volontaire d'immeuble, à la recherche d'un équilibre », 77<sup>e</sup> congrès des notaires, *op. cit.*, p. 658.

<sup>184</sup> C. civ., art. 555.

<sup>185</sup> C. civ., art. 1793. Exemple de contrat d'entreprise : la construction d'une maison, *in* Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2014, *RDI* 2015, p. 125, obs. B. Boubli.

<sup>186</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 mai 1978, *op. cit.*, *voir, supra* n° 50 et Cass. crim., 23 oct. 1978, *op. cit.*, *voir, supra* n° 54.

<sup>187</sup> *Voir, supra* n° 93.

<sup>188</sup> Ces incertitudes sont liées à l'existence d'une gamme très étendue de travaux possibles.

<sup>189</sup> Instruction du 10 mars 1977 de la Direction Générale des Impôts *in* B.O.D.G.I., 8-B-1-77, *Rép. Defr.* 1977, I, art. 31391. Dans cette instruction, la DGI définit les conditions nécessaires pour qu'une opération de « transformation en vue de la vente d'immeubles existants » soit assimilée à une opération de construction au regard de l'article 239 ter du CGI.

de l'application de l'article 239 ter du Code général des impôts, aux sociétés de rénovation-vente, ce dernier adopte une approche intéressante. Aux termes de cette interprétation, une opération peut être qualifiée de « *réhabilitation-construction* », dès lors que le coût des travaux -augmenté s'il y a lieu des charges afférentes à leur financement- excède la moitié du prix de revient global de l'immeuble transformé. En d'autres termes, et toujours en raisonnant par rapport au droit fiscal, le statut de la vente d'immeubles à construire ne peut prévaloir, que si le prix des travaux nouveaux dépasse la valeur que l'immeuble avait, antérieurement à leur réalisation<sup>190</sup>. Inversement, cela implique que si les travaux de rénovation projetés n'ont pas une valeur supérieure à celle de l'existant, l'opération reçoit d'office la qualification de « *réhabilitation-amélioration* » et ne peut en conséquence, bénéficier des règles protectrices de la loi de 1967.

Au moment où Roger Saint-Alary énonce cette théorie, il estime alors que ce système a le mérite de la simplicité car il devrait permettre de procéder aisément à une qualification de l'opération. De telle façon que sauf hypothèse de fraude, la mise en balance du prix de revient global de l'immeuble rénové et du coût des travaux ne doit présenter aucune difficulté.

**100.** De la même manière que ceux qui l'ont précédé et ont émis des opinions divergentes des siennes, l'auteur voit dans le critère quantitatif des travaux, la solution justifiant la soumission du régime impératif de la vente d'immeubles à construire, aux opérations de rénovation. Néanmoins, en dépit de son aspect pratique, cette seconde méthode d'appréciation à l'image de la première se heurte à des insuffisances majeures.

## **B. Les limites du critère de l'importance des travaux**

**101.** Comme cela a été le cas pour le critère de l'achèvement des travaux, celui lié à l'importance présente également des limites dont l'exposition est nécessaire pour le rendre perfectible. Ici, il sera donc question de relever les insuffisances relevant des méthodes qualitative et quantitative sus-évoquées.

---

<sup>190</sup> CE, 18 févr. 1976, *JCP N* 1977, IV, p. 88.

102. Sur l'appréciation du critère qualitatif, la principale critique qu'on pourrait émettre résulte du fait qu'il ne permet pas réellement de déterminer où prend fin l'aménagement permettant d'échapper au statut de la vente d'immeubles à construire et où commence la transformation qui oblige à s'y conformer sous peine de sanctions pénales. En outre, même si en 2006<sup>191</sup>, le législateur a institué l'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation<sup>192</sup>, peut-on relever que son contenu est encore assez abstrait<sup>193</sup> et que les inquiétudes constatées autrefois demeurent<sup>194</sup>.

103. Quant à l'appréciation du critère quantitatif, il a été confronté à davantage d'objections. La première est inhérente au rapport qu'il institue entre les travaux et le degré de protection de l'accédant à la propriété. En effet, de lourds travaux de démolition conduisant à une adaptation de l'immeuble, du type suppression des murs porteurs et cloisons, ne sont pas à coup sûr, plus coûteux que l'achat et la pose de certains éléments d'équipements haut de gamme dont l'installation altérerait moins la structure de l'existant. Par conséquent, appliquer *ad litteram* ce critère pourrait finalement travestir l'essence même du régime impératif et le détourner de son objectif de protection de l'acquéreur de l'immeuble. À titre d'exemple pour illustrer ce propos, un acquéreur fortuné dont les travaux de rénovation ne se limiteraient qu'à de simples installations d'éléments d'équipements certes onéreux mais n'altérant en rien la structure de l'immeuble, pourrait bénéficier des règles de la loi de 1967 au motif que le prix des matériaux serait supérieur à celui du bâti. En revanche, un accédant modeste qui

---

<sup>191</sup> Année de la création du statut de la vente d'immeubles à rénover

<sup>192</sup> Les travaux de rénovation d'un immeuble au sens de l'article L. 262-1 sont tous les travaux qui portent sur un immeuble bâti existant. Ils n'incluent pas « *les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilable à une construction, mentionnée à l'alinéa 3 de l'article L. 262-1 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 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 ».

<sup>193</sup> En dépit de l'instruction fiscale du 8 décembre 2006, BOI 8 A-1-06, voir, *infra* n° 159 et s.

<sup>194</sup> En effet, en 2004 bien avant l'institution de la vente d'immeubles à rénover, Monsieur le Professeur O. TOURNAFOND émettait des réserves quant à la mise en œuvre du critère de l'importance qualitative des travaux qui ne reposait alors sur aucune base légale, *in* « Vente d'immeubles à construire : domaine », *op. cit.*, n° 47.

entreprendrait de lourds travaux de rénovation altérant la structure existante mais dont le prix serait inférieur à celui de l'acquisition de l'immeuble n'aurait pas nécessairement la protection du législateur<sup>195</sup>. C'est un constat qui dans l'absolu semble paradoxal, puisque le risque pesant sur le second individu, semble dans une certaine mesure, plus important que celui supporté par le premier<sup>196</sup>.

**104.** La seconde réserve qui a pu être émise à l'égard de ce critère d'appréciation résulte quant à elle, de la difficulté qui pourrait exister au moment de l'évaluation de l'importance respective des travaux. Puisque leur prix étant fluctuant, il peut varier et s'avérer plus coûteux que prévu<sup>197</sup>, c'est-à-dire entre le moment de la signature des avant-contrats et celui de l'exécution même des travaux, ce qui pourrait inciter à des fraudes<sup>198</sup>.

**105.** En définitive, on s'aperçoit que quel que soit l'angle sous lequel le critère de l'importance des travaux est abordé<sup>199</sup>, celui-ci comme l'achèvement présente quelques insuffisances. Face à ces imperfections, d'autres auteurs<sup>200</sup> ont proposé une solution alternative. Ainsi, au lieu de les analyser au cas par cas, d'aucuns ont plutôt milité pour une application cumulative des critères d'achèvement et d'importance des travaux. Dans cet esprit, Messieurs Devos et Decorps analysent l'achèvement par rapport au versement des fonds par l'acquéreur, et l'importance des travaux conformément aux garanties instituées par la loi du 4 janvier 1978<sup>201</sup>. Cette nouvelle approche conduit à une application systématique du régime protecteur, dès lors que l'acquéreur doit effectuer des versements avant l'achèvement de la rénovation et qu'au jour de la vente, le vendeur doit encore réaliser dans l'immeuble, les travaux visés par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

---

<sup>195</sup>Dans le même sens, voir, V. VENDRELL, *La rénovation d'immeubles en droit immobilier : Essai de théorisation*, *op. cit.*, p. 490.

<sup>196</sup> Sachant que dans l'hypothèse de l'acquéreur modeste, il peut s'agir de sa résidence principale.

<sup>197</sup> O. TOURNAFOND, « Vente d'immeubles à construire », *op. cit.*, n° 47

<sup>198</sup> À l'instar des fraudes visant à minorer les estimations fournies au préalable.

<sup>199</sup> C'est-à-dire tant sous sa forme qualitative que quantitative.

<sup>200</sup> Rapport de Messieurs A. DEVOS et J.-P. DECORPS, in « *La vente volontaire d'immeuble : à la recherche d'un équilibre* », 77<sup>e</sup> congrès des notaires de France, *op. cit.*, p. 662.

<sup>201</sup> Dans le contenu de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction promulguée 11 ans après celle créant le statut des ventes d'immeubles à construire, le législateur donne une nouvelle approche de l'appréciation qualitative des travaux consistant à soumettre au régime des garanties spécifiques des constructeurs, tous travaux d'une ampleur conséquente.

Au regard du droit en vigueur et du régime de la vente d'immeubles à rénover qui sera développé par la suite, tout porte à croire que c'est plutôt ce critère de l'importance des travaux qui a été globalement privilégié.

## CONCLUSION DU CHAPITRE I

106. Le législateur ne fait donc aucune mention de la « *vente d'immeuble en état futur de rénovation* » dans ses textes. Toutefois, une reconnaissance implicite de ce statut émane clairement des efforts jurisprudentiels et doctrinaux, et surtout de la consécration de la loi du 13 juillet 2006 et de son décret d'application du 16 décembre 2008. Depuis la promulgation de la loi du 3 janvier 1967 qui a institué le régime impératif des ventes d'immeubles en secteur protégé, le phénomène de rénovation a pris de l'ampleur et s'est progressivement positionné au cœur des préoccupations. Les atermoiements des juges, théoriciens et praticiens du droit de la construction l'ont démontré à bien des égards. Ce travail de reconnaissance, sans doute né de la volonté de préserver les intérêts des accédants à la propriété, a pu se faire progressivement, conduisant accessoirement à l'élaboration d'un contrat visant expressément les opérations de rénovation.

À cet effet, il résulte que la dissociation opérée entre les rénovations visées par le présent contrat et celles supportées par la vente d'immeubles à rénover n'a alors que très peu d'intérêt au fond, puisque peu importe la nature et l'ampleur des travaux considérés, l'opération demeure de par son essence, une rénovation. Aussi, les références faites aux dispositions de la vente d'immeubles à construire pour encadrer les opérations de rénovation de grande ampleur, font état de quelques écueils : c'est notamment le cas en matière d'achèvement.

Le recours au texte de l'achèvement au sens de la loi de 1967 pour les opérations lourdes de rénovation, au motif qu'elles sont assimilables à de véritables constructions génère une dénaturation du droit de la rénovation<sup>202</sup>. C'est pourquoi, nous essayons de proposer une rédaction alternative de cette disposition qui permettrait d'une certaine façon de prioriser la notion de rénovation, et avec elle, celle des travaux sur existants. Pourrait-on imaginer un article R. 261-1 rédigé comme suit : « *L'immeuble vendu à terme, en l'état futur d'achèvement ou de rénovation est réputé achevé [...] lorsque sont*

---

<sup>202</sup> En effet, le texte légal actuellement en vigueur, conçu pour les opérations de construction et étendu aux rénovations lourdes, place l'immeuble ou existant au cœur de la relation contractuelle. Or dans une opération de travaux sur existant quelle qu'elle soit, l'objet de la convention porte sur la destination des travaux qui constituent la raison principale de l'engagement des parties.

*exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à leur destination, de l'immeuble ou des travaux, faisant l'objet du contrat ».*

La première forme de contrat étant présentée, la pratique de travaux accompagnant la vente de l'existant, laisse apercevoir sa physionomie générale. Mais, telle une forme dans la pénombre, elle n'est pas encore tout à fait reconnaissable. Seule l'examen de la vente d'immeubles à rénover pourra permettre de l'identifier dans sa complétude.