

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif  
aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover

NOR : DEVU1009008D

*Publics concernés* : promoteurs immobiliers, acquéreurs d'immeubles à construire ou à rénover.

*Objet* : modification du régime de la garantie intrinsèque de la vente en l'état futur d'achèvement.

*Entrée en vigueur* : immédiate, sauf pour les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2, qui s'appliquent uniquement aux opérations dont le permis de construire aura été déposé après le premier jour du septième mois suivant la date de publication du décret.

*Notice* : le décret précise les conditions de la garantie intrinsèque d'achèvement en matière de vente en l'état futur d'achèvement, donne une meilleure définition des fonds et crédits nécessaires à l'opération, prévoit l'obligation pour le vendeur de faire établir des attestations de réalisation des travaux et fixe un meilleur échelonnement des différents stades de paiements (articles 1<sup>er</sup> et 2).

Il remplace les deux définitions actuelles de l'achèvement mettant fin à la garantie, entre lesquelles le vendeur peut choisir, par une règle unique (article 3).

Enfin, il modifie l'article R. 262-10 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vente d'immeubles à rénover afin de lever certaines difficultés d'interprétation concernant l'échelonnement des paiements et la possibilité d'effectuer des paiements intermédiaires entre les stades définis à l'article R. 262-10 (article 4).

*Références* : le code de la construction et de l'habitation, modifié par le présent décret, peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 261-1 et suivants et L. 262-1 et suivants ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'article R.\* 261-18 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R.\* 261-18.* – La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou l'autre des situations suivantes :

1° Si l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque ou gage immobilier ;

2° Si les trois conditions suivantes sont réunies :

a) Les fondations sont achevées ;

b) Le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à hauteur de 75 % du prix des ventes prévues par :

– les fonds appartenant au vendeur déjà investis dans l'opération ou disponibles pour la financer, à l'exclusion des datations en paiement et des fonds issus d'emprunts ;

– le montant du prix des ventes déjà conclues et pour lesquelles l'acquéreur a fourni une attestation bancaire précisant qu'il dispose des fonds ou valeurs nécessaires à l'achat ou d'un crédit confirmé ;

- les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements déjà vendus. Ne sont considérés comme crédits confirmés au sens du présent article que les crédits certains, irrévocables et maintenus jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Toutefois, le taux de 75 % est réduit à 60 % lorsque le financement est assuré à concurrence de 30 % du prix des ventes par les fonds appartenant au vendeur.

Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes conclues sous la seule condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations ;

c) Le vendeur a ouvert un compte unique, propre à l'opération, auprès d'un établissement de crédit et s'engage à y centraliser les fonds assurant le financement du ou des immeubles. »

**Art. 2.** – Après l'article R.\* 261-18 du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article R.\* 261-18-1 ainsi rédigé :

« *Art. R.\* 261-18-1.* – Lorsque la garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte de l'existence de conditions propres à l'opération prévues à l'article R. 261-18, les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total :

- 35 % à l'achèvement des fondations ;
- 50 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée ;
- 65 % à l'achèvement du dernier plancher haut ;
- 70 % à la mise hors d'eau ;
- 80 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 90 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ;
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur ; toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ni dépôt ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

Si le contrat prévoit une pénalité en cas de retard dans les paiements ou les versements, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 % par mois.

Le vendeur joint à chaque appel de fonds une attestation de réalisation des travaux établie par un homme de l'art. Lorsque le vendeur se charge de la maîtrise d'œuvre, l'attestation est établie par un organisme de contrôle indépendant.

Les sommes payées par l'acquéreur ne peuvent être versées que sur le compte prévu à l'article R. 261-18 ouvert auprès d'un établissement de crédit. »

**Art. 3.** – L'article R.\* 261-24 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R.\* 261-24.* – La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2. »

**Art. 4.** – L'article R.\* 262-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« La somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « une fois achevés les » sont remplacés par les mots : « à l'achèvement des » ;

3° Au quatrième alinéa, les mots : « une fois achevé l'ensemble » sont remplacés par les mots : « à l'achèvement de l'ensemble ».

**Art. 5.** – Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2 du présent décret s'appliquent aux opérations dont le permis de construire a été déposé après le premier jour du septième mois suivant la date de sa publication.

**Art. 6.** – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 27 septembre 2010.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*La ministre de l'économie,  
de l'industrie et de l'emploi,*  
CHRISTINE LAGARDE

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du logement et de l'urbanisme,*  
BENOIST APPARU