Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV©

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :
www.formav.co/explorer

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE DE CONSEIL
EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER

SESSION 2014

_____

Durée : 3 heures
Coefficient : 4

_____

Matériel autorisé :
- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables, alphanumériques ou à écran graphique à condition que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Circulaire n°99-186, 16/11/1999).

CE SUJET PORTE SUR LES TROIS SOUS-UNITÉS DU CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER :
- Droit et veille juridique
- Économie et organisation de l'immobilier
- Architecture, habitat et urbanisme, développement durable

Première partie : Analyse du contexte lensois	**46 points**
Deuxième partie : Étude d'un programme dans le quartier de la gare	**34 points**
Total :	**80 points**

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 12 pages, numérotées de 1/12 à 12/12.

Base Nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

Le 4 décembre 2012, une annexe du musée du Louvre a été inaugurée à Lens dans le Nord-Pas-de-Calais. L'arrivée du Louvre-Lens va constituer un facteur de développement urbain et économique ainsi que de cohésion sociale pour l'agglomération lensoise. La ville et la Région comptent sur cette décentralisation culturelle pour se transformer durablement.

Pour compléter votre formation, vous intégrez le groupe **Patrimoine & Histoire** spécialisé dans la conception, la réalisation et la vente de biens immobiliers de prestige.

Le promoteur a été chargé d'une opération immobilière à laquelle vous participez autour des quartiers de la gare de Lens, en pleine rénovation urbaine avec l'arrivée du Louvre-Lens. Les constructions projetées dans le sillage du Louvre-Lens doivent respecter une charte de développement durable et de préservation du patrimoine architectural.

La gare de Lens et quelques immeubles environnants sont des Monuments Historiques classés de style Art Déco. Le promoteur a pour obligation de construire un ensemble immobilier dans la même harmonie. Pour travailler dans le respect de l'architecture locale et dans une démarche environnementale, le promoteur procède à une étude préalable du marché local. Et, sur le plan juridique, le groupe prend en charge intégralement et de manière sécurisée les opérations immobilières dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

Les programmes immobiliers du groupe **Patrimoine & Histoire** à Lens, quartier de la gare, présentent les caractéristiques suivantes :

- 24 Appartements du T1 au T4 - Surfaces comprises entre 33 m² et 120 m²
- Démarche environnementale – HQE option Haute Performance Energétique
- Application du régime des ventes d'immeubles à construire.

Votre étude portera sur les aspects économiques, sociaux, urbains et juridiques des opérations immobilières projetées.

Vous répondrez aux questions suivantes partir de vos connaissances et de la base documentaire jointe.

Liste des annexes :

Annexe 1 : La ville de Lens et la typologie des logements à Lens
Annexe 2 : Le parc locatif social
Annexe 3 : Un habitat hérité de l'activité minière
Annexe 4 : Le parcours résidentiel
Annexe 5 : EURALENS
Annexe 6 : Lens, la métamorphose continue !
Annexe 7 : Le style architectural et paysager de la ville de Lens
Annexe 8 : Documents relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

TRAVAIL À FAIRE

Première partie : Analyse du contexte lensois 46 points

1. **Présentez la structure et les caractéristiques du parc immobilier de l'agglomération lensoise.**

2. **Retracez les principales étapes du parcours résidentiel actuel des habitants de l'agglomération lensoise. Quelles en sont les explications ? Quelles solutions proposeriez-vous ?**

Avec l'arrivée du Louvre-Lens et l'idée de valoriser le patrimoine, la volonté est d'intégrer les programmes immobiliers dans un projet de développement durable.

3. **Après avoir rappelé la notion de développement durable, vous listerez les éléments qui démontrent que les opérations immobilières projetées à Lens s'intègrent dans cette démarche.**

Deuxième partie : Étude d'un programme dans le quartier de la gare 34 points

Le groupe Patrimoine & Histoire est chargé d'un programme autour de la gare de Lens. La construction projetée doit préserver l'harmonie architecturale du quartier.

4. **Quels sont les dispositifs permettant de préserver cette harmonie architecturale ?**

5. **Présentez les principales caractéristiques du style Art Déco.**

Les logements construits par le groupe Patrimoine & Histoire seront vendus dans le cadre de contrat de vente en l'état futur d'achèvement., vous menez une réflexion sur la nature juridique de cette vente et les risques qu'elle comporte :

6. **Quels sont les risques sur les plans financiers et juridiques de la signature d'un contrat de VEFA pour l'acquéreur ?**

7. **Quelles sont les garanties qui protègent l'acquéreur lors d'une VEFA ?**

8. **Dans le cadre de la veille juridique, quelle est la réforme en cours visant à renforcer la protection de l'acquéreur en l'état futur d'achèvement ? Justifiez votre réponse.**

Base Nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

BASE DOCUMENTAIRE

ANNEXE 1 : LA VILLE DE LENS ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS À LENS

- Région Nord-Pas-de-Calais
- Population : 36 192 habitants
- Densité : 3 095 Hab/Km²
- Revenu net moyen en 2009 : 15 249 €
- Taux de chômage 15-64 ans : 24%
- Principal centre urbain du Bassin Minier
- Communauté de Lens Liévin (CLL)
- Communauté d'agglomération Lens –Hénin-Carvin (CAHC)

Logement - INSEE - 2010	Lens en %	France métropolitaine en %
Part des résidences principales	89,8	83,5
Part des résidences secondaires	0,4	9,6
Part des logements vacants	9,8	6,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	26,2	58,2
Part des ménages locataires de leur résidence principale - dont locataires secteur social	64,4 27,4	41,8 18,3

Résidences principales à Lens : typologie des logements

Type de logements	En pourcentage
Maisons individuelles	65 %
Appartements	35 %

	Type de logements en pourcentage	
Taille	Maisons	Appartements
Moins de 40 m²	5,40 %	8,35 %
De 40 m² à 100 m²	47,50 %	25,55 %
Plus 100 m²	11,80 %	1,40 %

Nombre de pièces	De 1 à 2 pièces	De 3 à 4 pièces	De 5 à 6 pièces	Ensemble
Nombre de logements	2 499	7 525	5 099	15 123

Pourcentage de résidences principales à Lens en fonction du statut de la personne de référence du ménage

Source INSEE - 2010	Propriétaire en %	Locataire non HLM en %	Locataire HLM en %	Logé gratuitement en %
Agriculteurs exploitants	0,13	0,00	0,07	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,41	2,93	1,36	0,42
Cadres et professions intellectuelles supérieures	10,60	4,79	1,29	2,30
Professions intermédiaires	12,63	13,03	9,78	3,14
Employés	8,17	15,76	17,07	4,32
Ouvriers	12,53	27,39	31,89	3,69
Retraités	45,47	22,80	22,35	66,34
Autres personnes sans activité professionnelle	6,09	13,30	16,16	19,79

Lecture : 45,47% des propriétaires de leur résidence principale sont des retraités

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ANNEXE 2 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

Source : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – d'après un article du 6 septembre 2012 - www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

Chiffres clés en Nord-Pas-de-Calais

La région compte 45 bailleurs sociaux (26 ESH, 7 OPH, 11 Pact et SEM et le groupe Maisons & Cités qui gère près de 16% du parc social).
Avec près de 400 000 logements locatifs sociaux, la Région Nord-Pas-de-Calais se place au 3ème rang des régions pour le nombre de logements sociaux, avec 9% du total des logements, derrière Rhône-Alpes. Ce décompte intègre les logements de Maisons & Cités (SOGINORPA), société qui a repris et gère les immeubles à usage locatif social appartenant aux anciens Charbonnages de France. Il existe encore une faible proportion de logements occupés par d'anciens mineurs retraités ayant le statut d'ayant-droits. Dans la région, le secteur du locatif privé est légèrement sous représenté par rapport au niveau national et le secteur locatif social est surreprésenté.

Quelques caractéristiques régionales
Nombre de pièces : Le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent plus de 64% du parc. Les T1 et T2 représentent près de 26% du parc et les T5 sont sous-représentés avec moins de 10%.
Ancienneté : Le parc social régional est ancien puisque 45% des logements ont été construits avant 1974. Plus de la moitié des logements du parc ont 30 ans ou plus.

ANNEXE 3 : UN HABITAT HÉRITÉ DE L'ACTIVITÉ MINIÈRE

Source – d'après les publications de l'INSEE sur la Région Nord-Pas-de-Calais

- Un territoire qui se caractérise par un habitat urbain plutôt horizontal marqué par l'activité minière. Dans le parc des résidences principales, les maisons individuelles dominent largement, elles relèvent principalement du parc minier. La plupart des logements collectifs sont des logements sociaux. Les petits logements (1 ou 2 pièces) sont sous-représentés et surtout concentrés dans le parc social. Cette situation risque de perturber le parcours résidentiel classique des ménages. En effet, les ménages de « petites tailles » (personnes seules, familles monoparentales) sont de plus en plus nombreux.
- Un caractère très urbanisé qui se traduit par une forte densité de logements supérieure aux autres régions.
- Un âge moyen du parc plus élevé dans le secteur par rapport aux autres régions et un inconfort plus important. Les logements anciens sont surtout situés dans les communes du cœur urbain et dans le secteur Nord où les logements miniers sont nombreux. Toutefois, la réhabilitation des logements du parc minier a fortement amélioré leur confort. Par ses qualités urbaines et architecturales, sa structure et les importants travaux de réhabilitation effectués, le parc minier représente un levier considérable pour la politique de logement et l'attractivité résidentielle du territoire.

  NB : À l'horizon 2030, on prévoit une baisse de la population et un vieillissement inéluctable de celle-ci.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ANNEXE 4 : LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Source : D'après les éléments du SCOT de la Communauté urbaine de Lens et un rapport du conseil régional.

Des blocages dus à la typologie des logements

Cette typologie des maisons individuelles qui dominent le parc a pour avantage de répondre à une demande forte de la population et permet un parcours résidentiel ascendant du 1ou 2 pièces vers le 4 ou 5 pièces. En revanche, elle entraîne certaines difficultés pour :

- Les parcours résidentiels d'ajustement (décohabitation, changement de situation familiale tels divorce, séparation, départ des enfants, ou encore adaptation au vieillissement) :
    - o en premier lieu vers les petits collectifs d'une à deux pièces,
    - o en second lieu vers les collectifs de trois pièces.
- Les parcours résidentiels ascendants (agrandissement de la famille, progression sociale…) : des petits logements vers les logements (appartements) de 3, 4 pièces.

Les parcours résidentiels se transforment :

L'observation de l'évolution récente du parc de logements et les projections de ménages réalisées par l'Insee mettent en évidence des besoins importants en nombre de logements. L'augmentation du nombre de ménages de seniors pourrait indiquer des besoins en logements orientés vers cette population. Pourtant, une analyse des parcours résidentiels montre que la question est plus complexe avec une faible mobilité résidentielle des seniors, des difficultés d'accès au logement social pour les jeunes et un accès à la propriété plus tardif.

Les seniors se caractérisent par une mobilité plus faible que les autres habitants du Nord-Pas-de-Calais. Ainsi, les personnes de 65 ans et plus sont proportionnellement 3 fois moins nombreuses à avoir changé de logements entre 2001 et 2006 que l'ensemble des habitants de la région.

L'étude sur le vieillissement confiée par la Région à Paul WALLEZ et Jean-François GHEKIERE met également en évidence des enjeux en matière de logement.

Le vieillissement souligne l'inadéquation du parc au besoin des ménages : faute d'offre adaptée et attractive, les personnes âgées vivent dans des logements sous-occupés tandis que les familles ont des difficultés à trouver des logements suffisamment spacieux.

Les ménages accèdent au parc social plus tard et y restent plus longtemps qu'avant : l'ancienneté moyenne d'occupation du logement est passée de 8 ans à 10 ans entre 1992 et 2006. Les faibles sorties du parc locatif social se traduisent par contre par une hausse du nombre de ménages à bas revenu vivant dans le secteur libre.

Les logements occupés par les ménages de 18 à 30 ans apparaissent moins adapté à leur structure familiale que pour les autres ménages. Ces jeunes ménages vivent dans des conditions de surpeuplement.

L'augmentation du nombre des locataires en secteur libre s'explique à la fois par un accès plus difficile au secteur social et par un accès à la propriété plus tardif qu'avant.

Bosse Informatique des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ANNEXE 5 : EURALENS

Le projet collectif du territoire qui accueille le Louvre : *source : mission bassin minier du Nord-Pas-de-Calais*

EURALENS est une association fédérant les acteurs politiques, économiques et sociaux du territoire qui accueille le Louvre. Elle leur permet de tirer pleinement parti de cette opportunité historique et de tracer un destin collectif.
La stratégie adoptée par EURALENS combine notamment les engagements suivants :

- **Un renouvellement urbain durable**

Le territoire EURALENS a hérité de son aventure minière une structure urbaine en forme «d'archipel» induite par une construction fragmentaire et fortement consommatrice d'espaces. Sur proposition d'une équipe de maîtrise d'œuvre composée du paysagiste Michel DESVIGNE et de l'architecte Christian de PORTZAMPARC, la stratégie de renouvellement urbain consiste à créer «une grande cité jardin», en «valorisant les vides», en étendant la trame verte, en favorisant une plus forte mixité des territoires urbanisés par leur densification. Elle vise à intensifier les différentes centralités existantes et limiter les déplacements. Outre le réaménagement des abords immédiats du Louvre-Lens et du cœur de l'agglomération, l'opération implique le développement de 37 km de tramway, la poursuite de la rénovation des Cités Minières ou encore le développement du très haut débit.

- **Un développement économique et humain équilibré**

L'ouverture fin 2012 du Louvre-Lens et l'arrivée des 500 000 visiteurs annuels attendus, c'est d'abord l'opportunité de faire émerger une économie touristique, un secteur d'activité générateur d'emplois directs et indirects mais aussi vecteur d'image et d'attractivité. L'ambition est d'imaginer et de construire la «destination Louvre-Lens», une destination touristique nouvelle et originale, fruit du croisement des valeurs du plus célèbre musée du monde et des valeurs et héritages du territoire qui l'accueille.

- **Un développement de 5 pôles économiques**

La stratégie de développement EURALENS consiste aussi et surtout à favoriser le développement de pôles économiques intégrés ou «clusters», dans cinq secteurs industriels clés : «Euralogistic», «Numérique culturel», «Métiers d'Art», «Économie du sport et du bien-être», **«Éco-matériaux et performance énergétique»**.
L'association pour le développement d'éco-entreprises (CD2E) implantée au pied des terrils jumeaux de la base du 11/19 de Loos-en-Gohelle (à proximité de la ville de Lens) est pionnière dans les domaines du traitement des déchets, de l'eau, de la réhabilitation des sites (la rénovation des Cités Minières), sols et sédiments pollués, des énergies renouvelables et économies d'énergies, de l'éco-construction. Elle joue un véritable rôle d'animateurs d'un réseau régional de quelques 550 éco-entreprises (22 000 emplois), 60 laboratoires de recherche (400 chercheurs), d'une plateforme d'expérimentation et de sensibilisation à l'énergie solaire, d'une plateforme pour l'analyse du cycle de vie (avnirR). Euralens compte s'appuyer sur ces savoir-faire accumulés.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ANNEXE 6 : LENS, LA MÉTAMORPHOSE CONTINUE !

Source : ville de Lens – urbanisme et EURALENS

Lens, ville-centre de la 5ème métropole régionale, a pour ambition de relever les défis suivants :

- Accentuer l'attractivité commerciale et étendre le centre-ville.
- Relier les quartiers entre eux, dans un contexte où l'histoire urbaine de Lens s'est construite autour des cités minières.
- Valoriser le patrimoine local, en particulier le patrimoine minier remarquable.

Lens, une ville en mouvement !

- Les grands projets de **rénovation urbaine** engagés dans le cadre des conventions **ANRU** : Grande Résidence, Montgré, Sellier et les sites associés.
- Les opérations « phares » en phase opérationnelle qui marqueront un signal fort dès 2013/2014 : secteur gare, République, Apollo.
- Les projets liés au Louvre : les éco-cités, la labellisation Unesco des 5 sites miniers, Euralens avec des actions prioritaires (valorisation des cavaliers, cheminement Stade de football BOLLAERT - Gare, aménagement accès Est - Ouest du Louvre, le Schéma Directeur est en cours d'élaboration…)…

Autour de la Gare de Lens :

☞L'Apollo – Ancien Cinéma : un programme immobilier mixte

Objectif du projet : Le projet vise à transformer l'ancien cinéma Apollo, situé en face de la gare de Lens, ainsi que les parcelles environnantes (donnant sur la rue de la Paix), en un complexe immobilier mixte. Le programme de réhabilitation se fait dans le respect :

- de la façade de l'Apollo, de style Art déco,
- des normes HQE (Haute Qualité Environnementale).

Le programme de transformation de l'Apollo concerne une superficie de plus de 9 700 m^2. Il est envisagé :

- l'installation d'un hôtel 3 étoiles dans l'ancien cinéma,
- la création de logements,
- l'implantation de commerces et d'équipements.

☞Le quartier des gares – Lens : un programme immobilier tertiaire

Objectif du projet : L'objectif est de développer autour de la gare TGV de Lens un programme immobilier tertiaire et hôtelier, de façon à intensifier progressivement les activités sur le territoire et à offrir des locaux permettant aux entreprises de s'implanter. Une plus grande mixité sera apportée pour permettre, d'une part, de renforcer la centralité lensoise et, d'autre part, pour assurer des développements économiques importants.

<u>À moyen terme</u> : la réalisation de premières opérations mixtes et prioritairement tertiaires :

- Une résidence hôtelière, bureaux, commerces, boutiques, restaurants et logements

Les commerces, boutiques et restaurants viendront animer le rez-de-chaussée des bureaux et animer le parcours de la gare au musée et l'ouest de Lens.

<u>À plus longue échéance</u> :

- L'arrivée d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Base nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ANNEXE 7 : LE STYLE ARCHITECTURAL DE LA VILLE DE LENS

Après l'Exposition Internationale des Arts Décoratifs et Industriels Modernes de Paris en 1925 l'Art-Déco s'impose comme un mouvement artistique majeur en réponse aux attentes fonctionnelles de la vie moderne et en rupture très nette avec les styles passés. On retrouve au détour de quelques rues lensoises des immeubles de style Art Déco.



La gare

↘ Quelques exemples d'immeubles Art Déco











http://www.villedelens.fr/fileadmin/user_upload/Urbanisme/PLU/Plan_Local_Urbanisme_Lens.pdf

Base Nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel Réseau CANOPE

ANNEXES 8 : Documents relatifs à la vente en l'état futur d'achèvement

« Acheter sur plans, un risque calculé » extrait d'article du Particulier immobilier N°233 juillet-Août 2007.

Deux ans peuvent s'écouler entre réservation et livraison du logement ; de la signature du contrat au paiement du solde, les prix sont balisés ; l'acquéreur n'est pourtant pas à l'abri d'une mauvaise surprise »

Autant de questions qui reviennent régulièrement sur les forums :

- Après avoir signé le contrat de réservation, l'acheteur a-t-il le droit de changer d'avis ?
- Le vendeur peut-il modifier les caractéristiques du logement inscrites dans le contrat de réservation ?
- Peut-on se fier à la date de livraison annoncée ?
- Le jour de la remise des clés, si l'acheteur ne reçoit pas un logement conforme aux prévisions, a-t-il des recours ?

Extrait d'un contrat authentique de vente en l'état futur d'achèvement
vendeur (Patrimoine & Histoire) ***/*** **acquéreur**

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
Le VINGT AVRIL
A LILLE (Nord), en l'étude du Notaire soussigné,
Maître OLIVIER, Notaire à Lille (Nord), 145 Avenue….
A REÇU LA PRÉSENTE VENTE

EXPOSÉ PRÉALABLE

Les parties déclarent que la présente vente a été ***précédée d'un contrat préliminaire****, conforme à l'article 11 de la* ***loi numéro 67-3 du 3 janvier 1967****, établi par acte sous seing privé en date à Lille, du 16 février 2014, régulièrement notifié à l'acquéreur par lettre recommandée, conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du CCH*. L'acquéreur reconnaît par ailleurs ne pas avoir manifesté sa volonté d'exercer la faculté de rétractation qui lui est offerte dans le délai imparti.*

* sur les modalités du délai de réflexion

IDENTITÉ DES PARTIES

[…]

PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente tel que défini ci-dessus sera payable de la façon suivante :

- 5% à la réservation	*…*	*- 20% à la mise hors d'eau*	*…*
- 15% à la signature de l'acte notarié		*- 20% à l'achèvement des cloisons indivises*	
- 15% à l'achèvement des fondations		*- 5% à l'achèvement*	
- 15% à la finition de la dalle plancher		*- 5% à la mise à disposition*	

[…]

GARANTIES

« En vertu de l'article L 261-11 du CCH, le VENDEUR déclare avoir souscrit une garantie d'achèvement ou de remboursement… ».

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

ASSURANCES ET RESPONSABILITÉ

En application de l'article L243-2 du Code des assurances, le VENDEUR déclare qu'il a souscrit une assurance « Dommages-Ouvrages » auprès de la Compagnie d'ASSURANCES GÉNÉRALES DE FRANCE…

[…]

Le VENDEUR déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2éme alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité civile professionnelle et sa responsabilité décennale, suivant police n°41500808 800 souscrite auprès de la Compagnie d'ASSURANCES GÉNÉRALES …

Fait à Lille ….

DÉCISIONS DE LA COUR DE CASSATION

1 - LA COUR DE CASSATION - 1ère chambre civile, le 17 mars 2011, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu que par acte du 30 août 1999 reçu par M. X..., notaire, M. Y... a acquis de la société Josette Michelin immobilier une maison vendue en l'état futur d'achèvement ; qu'après la liquidation judiciaire de cette société, le chantier ayant été abandonné, il a recherché la responsabilité du notaire notamment pour ne pas avoir attiré son attention sur les risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble quand **seule une garantie intrinsèque était offerte** […]

Vu l'article R. 261-20 du Code de la construction et de l'habitation, et l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que, pour débouter M. Y... de sa demande dirigée contre le notaire, l'arrêt, par motifs adoptés, retient que l'option entre garantie extrinsèque et garantie intrinsèque appartient au seul vendeur ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater dans l'acte de vente une mention établissant que l'acheteur reconnaissait avoir été averti de la teneur des garanties souscrites, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, CASSE ET ANNULE…l'arrêt rendu le 6 mai 2009 […]

2- LA COUR CASSATION - 1ère chambre civile du 14 mars 2012

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 28 octobre 2010), que la société civile immobilière Hameau Cécilia (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement deux lots d'un immeuble en copropriété à M. et Mme X... ; que la livraison prévue à la fin du premier trimestre 2007 étant intervenue le 14 novembre 2007, ceux-ci ont assigné la SCI en paiement de sommes en réparation du retard subi et en paiement de dommages-intérêts.

Attendu que, pour débouter M. et Mme X... de leur demande de dommages-intérêts en réparation du retard subi, l'arrêt retient 52 jours d'intempéries, 70 jours au titre de la défaillance d'une entreprise et 21 jours au titre d'une période de congés payés ;

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la livraison, initialement fixée au 31 mars 2007, avait eu lieu le 14 novembre 2007, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS
:
CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 octobre 2010, entre les parties, par la Cour d'appel d'Amiens
[…]

ARTICLES DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L261-3 CCH : Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art . 80 JORF 16 juillet 2006

" 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 existantes. 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 de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. "

Article L261-11 CCH Modifié par Loi n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 22

Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :
a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
c) Le délai de livraison ;
d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement. […]. Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision. Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble. Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

ÉLÉMENTS DE VEILLE JURIDIQUE

Ordonnance du 3 octobre 2013 **relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement**

Le système de la garantie intrinsèque est en dépit des améliorations successives apportées par différentes réformes, resté peu fiable pour les acquéreurs. Ceux-ci se sont retrouvés le plus souvent démunis et sans aucun recours pour l'achèvement des travaux en cas de défaillance du promoteur.
C'est en considération des conséquences humaines et pécuniaires parfois catastrophiques qu'a pu entraîner la pratique des garanties intrinsèques et afin de redonner confiance aux acquéreurs par la sécurisation du système, que le gouvernement a adopté l'ordonnance du 3 octobre 2013.

Ainsi, l'ordonnance relative à la garantie financière en cas de vente de logements en l'état futur d'achèvement (Vefa) doit permettre de sécuriser les acheteurs en cas de défaillance du promoteur. Elle met fin, à compter du 1er janvier 2015, à la pratique de la garantie intrinsèque, c'est-à-dire à la garantie sur les propres deniers du promoteur. Celui-ci devra souscrire une garantie extrinsèque, auprès d'un organisme tiers (assureur, établissement bancaire).

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel
Réseau CANOPE

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.