

*Édifier un immeuble avec un mandat
du maître d'ouvrage*

Le contrat de promotion immobilière (CPI)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Le contrat de promotion immobilière (CPI) est l'outil juridique du promoteur immobilier, intermédiaire entre le maître d'ouvrage, commanditaire d'un bâtiment, d'un programme de bâtiments ou d'un ensemble d'infrastructures et de superstructures, et les entrepreneurs de travaux avec lesquels le promoteur conclut des contrats de louage d'ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage en vue de la réalisation des travaux.

Fiche outils - janvier 2021

Réglementé par la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, le CPI est né de la volonté du législateur d'encadrer l'activité de promotion immobilière, en créant un mécanisme dans lequel le maître d'ouvrage bénéficie de garanties similaires à celles dont jouissent les acquéreurs de logements à construire, quel que soit le mode d'accession choisi.

Aujourd'hui, le régime juridique du CPI est régi par les articles 1831-1 à 1831-5 du code civil reproduits aux L. 221-1 à L. 221-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), portant régime général de ce contrat, ainsi qu'aux articles L. 222-1 et suivants du même code, partie spécifique relative au régime du CPI dans le secteur protégé du logement.

Définition

Selon l'article 1831-1 du Code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du CCH, « le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite «Promoteur immobilier» s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet ». Cet article précise que le promoteur immobilier est assimilé à un constructeur et à ce titre, **répond, à compter de la réception des travaux**, des garanties prévues aux articles 1792

à 1792-3 du Code civil, au titre des personnes avec lesquelles il a traité pour la réalisation de l'ouvrage ou lorsqu'il a lui-même procédé à une partie de la réalisation de celui-ci.

Parallèlement, lorsque les immeubles à édifier sont destinés à être à **usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation**, ils relèvent du « secteur protégé » et le CPI afférent est soumis à des **règles spécifiques d'ordre public** découlant des articles L. 222-1 et suivants du CCH et concernant notamment la formation et l'exécution du contrat.

Le CPI devra suivre ces règles spécifiques dès **lors qu'au moins 10%** du ou des futurs édifices seront affectés aux usages précités (article L. 242-1 du CCH).

Champ d'application

Objet du contrat de promotion immobilière

Au visa de la définition précitée et issue de l'article 1831-1 du Code civil, le CPI doit répondre à quatre objets pour être valablement qualifié comme tel :

- Faire procéder, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à **la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices** : le promoteur doit faire réaliser pour le compte du maître d'ouvrage un ou plusieurs édifices sur un terrain dont ce dernier est propriétaire, ou y possède des droits à construire ; il procède pour cela à la **conclusion de contrats de louage d'ouvrage** avec des entrepreneurs de travaux,

au sens de l'article 1710 du Code civil. Dans le cadre de son mandat, le promoteur doit être effectivement en mesure de conclure les contrats de louage d'ouvrage avec les constructeurs, **et le mandat doit durer pour tout la durée de l'opération**, sans quoi la qualification de CPI ne peut être retenue. Il s'agit toutefois d'un mandat imparfait, puisque les contrats ne sont pas signés au nom du maître d'ouvrage mais bien au nom du promoteur immobilier ;

- **Procéder ou faire procéder à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant à la réalisation des édifices sur le terrain en cause** : le promoteur immobilier supporte l'obligation de

gérer l'opération de construction envisagée non seulement dans **son aspect matériel mais également dans ses aspects juridiques, administratifs et financiers**. Il doit obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux en cause, organiser l'intervention des entrepreneurs de travaux sur le chantier, gérer l'ensemble des pièces administratives afférentes à l'opération. Le fait de ne prendre en charge que l'opération de construction en elle-même et non ces missions annexes conduit à **requalifier le CPI en simple contrat d'entreprise ou de maîtrise d'ouvrage délégué**.

- L'article 1831-1 du Code civil exige que soit convenu à peine de nullité, un prix lors de la conclusion du CPI, entendu comme le coût de réalisation de la construction à la charge du maître d'ouvrage.
- **La rémunération du promoteur doit être prévue au CPI** et doit être effective ; elle ne peut consister en un simple paiement des frais de gestion.

Régime juridique du contrat de promotion immobilière

Le CPI **suit partiellement le régime des contrats issu de la réforme du droit des obligations en date du 10 février 2016** lorsqu'il est conclu en secteur libre, et suit les **règles d'ordre public prévues aux articles L. 222-1 et suivants du CCH lorsqu'il est conclu en secteur protégé, dont il ne peut être dérogé sous peine de nullité**.

Il doit toujours être **négocié, formé et exécuté de bonne foi** et ne doit pas faire l'objet d'un vice du consentement.

En secteur protégé, le promoteur peut conclure un contrat préliminaire portant **étude de la faisabilité du programme** envisagé **avant la conclusion même du CPI** (articles R. 222-4 et R. 222-8 du CCH).

Si l'écrit n'est pas prescrit à peine de nullité par la loi du 16 juillet 1971, il est **nécessaire à titre de preuve de l'existence et du contenu du contrat**. En effet, en dehors des hypothèses où les deux parties au contrat ont la qualité de commerçant, dès lors que le prix et la rémunération convenus excèdent 1 500 euros, la preuve ne pourra en être rapportée qu'au moyen d'un écrit.

De surcroît, **l'article 1831-3 impose que le CPI soit conclu par écrit afin de le rendre opposable aux tiers** : « *Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier* ». Cette publication à fin d'opposabilité se justifie par le fait que, ainsi que l'indique l'article L. 221-6 du CCH, « *le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière* ».

Or les règles de la publicité foncière imposent que le contrat soit établi sous la forme authentique ou qu'il soit déposé au rang des minutes d'un notaire et qu'y figurent des indications très précises concernant les constructions à réaliser, c'est-à-dire « *la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit* » (Article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière).

L'opposabilité du CPI aux tiers est particulièrement importante pour **sécuriser l'opération de construction projetée** : si la publication du CPI n'est pas réalisée, par exemple, avant la publication d'une hypothèque, par un tiers, sur le terrain d'assiette du projet, l'hypothèque antérieure à la publication du CPI prime sur ce dernier.

En secteur protégé, en revanche, l'écrit est obligatoire, et le CPI doit mentionner, **à peine de nullité**, la situation et la contenance du terrain, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, les devis descriptifs et les conditions techniques d'exécution des travaux, le prix convenu et les conditions de sa révision, les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux, la rémunération du promoteur, le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié et la garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission (article L. 222-3 du CCH).

Obligations et responsabilités des parties au contrat de promotion immobilière

Obligations et responsabilités du promoteur immobilier

■ Obligations du promoteur immobilier

Au titre de l'article 1831-1 du Code civil, **le programme de construction arrêté dans le CPI lie le promoteur**, qui a une obligation de résultat quant à la délivrance conforme de l'ouvrage. Les conditions techniques, administratives et financières prévues au CPI contraignent le promoteur immobilier dès la signature du contrat.

Lorsque le promoteur immobilier exécute lui-même une partie des travaux nécessaires à l'édification des ouvrages, il supporte également, en sa qualité de locateur d'ouvrage, une obligation de résultat ayant pour objet la réalisation matérielle des travaux.

Le promoteur a également **l'obligation de souscrire à une assurance responsabilité décennale, ainsi qu'une assurance dommage ouvrage en sa qualité de mandataire du maître d'ouvrage**, mais il n'est pas tenu de la **garantie de parfait achèvement, sauf clause contractuelle contraire** ; celle-ci ne pesant en principe que sur l'entrepreneur. Cependant, si le promoteur effectue lui-même une partie des travaux, il pourra alors être considéré comme entrepreneur pour cette partie et devra la garantie de parfait achèvement.

Il doit **exécuter le programme de construction selon le prix convenu** au CPI. Ce prix constitue une garantie pour le maître d'ouvrage : s'il est dépassé, il n'est plus tenu de payer le promoteur. En conséquence, le promoteur, lorsqu'il conclut le contrat, s'engage à prendre en charge les éventuels dépassements de prix. En outre, **dans le secteur protégé**, le promoteur doit **restituer au maître de l'ouvrage** la totalité des sommes appelées au titre du poste pour imprévus (si un tel poste est inclus dans le prix) dont il ne peut justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission.

Le promoteur immobilier étant lié au maître d'ouvrage par un mandat, il a par ailleurs **l'obligation de lui rendre des comptes réguliers lors de l'exécution de l'ouvrage**, en application des articles 1993 et 1831-4 du Code civil.

■ Responsabilités du promoteur immobilier

A compter de la **réception contradictoire de l'ouvrage**, définie comme **l'acceptation avec ou sans réserves de l'ouvrage par le maître d'ouvrage**, en cas de désordre, du fait de constructions exécutées par le promoteur lui-même ou par des entrepreneurs de travaux avec qui il a conclu des contrats de louage d'ouvrage, **le promoteur répond de la responsabilité décennale au titre des articles 1792 à 1792-3 du Code civil**. Le promoteur est débiteur à titre principal de la garantie décennale et de la garantie de bon fonctionnement pour les dommages affectant l'ouvrage qu'il a fait réaliser ; le maître de l'ouvrage peut **agir directement contre le promoteur sans avoir à justifier d'avoir d'abord agi sans succès contre les constructeurs eux-mêmes**.

A compter de la livraison de l'ouvrage, définie comme la **prise de possession effective de l'ouvrage par le maître d'ouvrage**, le promoteur s'expose à une **action en garantie des vices cachés en cas de défauts de conformité de l'ouvrage et de vices apparents**, dans les deux ans suivants la découverte du ou des vices, **l'action se prescrivant à compter de la livraison**, en application des articles 1642-1 et 1648 du Code civil.

Obligations du maître d'ouvrage

L'article 1831-2 alinéa 3 du Code civil dispose que « *le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention* », au titre du mandat spécial conclu entre eux.

Ainsi, le maître d'ouvrage **doit payer le prix convenu au contrat** directement au promoteur qui rémunérera lui-même les locataires d'ouvrage. Le maître d'ouvrage vérifie avec le promoteur l'opportunité et l'utilité des dépenses engagées, vis-à-vis du programme et de la limite de prix fixée initialement au contrat.

Dans le secteur protégé, bien que le prix soit librement fixé entre les parties et que le promoteur reste tenu de la **garantie financière d'achèvement**

des travaux prévue à l'article R. 222-9 du CCH, le paiement du prix est échelonné en fonction de l'état d'avancement des travaux justifié selon les modalités prévues au contrat, dans les limites suivantes :

- 15 % du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70 % à la mise hors d'eau.

Les modalités de **rémunération du promoteur** sont également réglementées dans le secteur protégé. En effet, les paiements ne peuvent excéder au total :

- 10 % ou 25 % à la signature du contrat selon que le CPI était ou non précédé d'un contrat préliminaire ;
- 50 % à la mise hors d'eau de l'immeuble ;
- 70 % à l'achèvement des travaux d'équipement de plomberie, de menuiserie et de chauffage ;
- 90 % à la livraison du bâtiment au maître de l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage consigne les 10 % restant dus lors de la livraison de l'ouvrage jusqu'à reddition des comptes, sauf si le promoteur fournit pour un montant égal la caution personnelle et solidaire d'une banque ou d'un établissement de crédit équivalent (articles R. 222-8, R. 222-14 et L. 221-4 du CCH).

La validation des comptes du promoteur par le maître d'ouvrage permet de libérer le promoteur de sa mission, sans préjudice des actions en responsabilité invocables à son encontre, comme l'indique l'article 1831-4 du Code civil.

Évolutions du contrat de promotion immobilière en cours d'exécution

Cession du contrat en cours d'exécution

La cession d'un contrat consiste à l'y substituer une partie en cours d'exécution de celui-ci.

Le maître d'ouvrage dispose d'un droit exorbitant à la cession automatique du contrat, sans que cela ne vienne remettre en cause la bonne exécution du contrat. En pareil cas, la cession doit s'accompagner d'une cession concomitante des droits réels attachés au terrain d'assiette.

La cession emporte celle du mandat existant entre le promoteur et le maître d'ouvrage initial, mais ce dernier reste tenu solidairement au paiement du promoteur en cas d'insolvabilité du cessionnaire (article 1831-3 Code civil).

Le promoteur lui **ne peut céder le CPI**, conclu avant tout en considération de sa personne, sans l'accord du maître d'ouvrage.

Modes d'extinction du contrat

Le CPI possède plusieurs causes d'extinction. Ces causes peuvent relever de la survenance de son terme ou d'incidences en cours d'exécution.

- **Sur la survenance de son terme** : Le contrat s'éteint par la libération du promoteur immobilier de ses obligations, lors de la livraison de l'ouvrage et l'arrêt définitif des comptes entre promoteur et maître d'ouvrage au sens des articles 1792-6 et 1831-4 du Code civil. Une fois les comptes du promoteur validés par le maître d'ouvrage, le premier peut livrer l'ouvrage réalisé en bonne et due forme au second, qui en acquerra alors la propriété.

- **Sur les incidents en cours d'exécution** : en ce qu'il est un contrat obéissant également aux règles communes du droit des obligations, le CPI est passible de la plupart des sanctions prévues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution telles que visées à l'article 1217 du Code civil. Seule l'exécution forcée en nature semble plus compliquée à mettre en œuvre

en cas de défaillance du promoteur ; elle est toutefois compensée par la garantie bancaire pour l'achèvement des travaux visée à l'article R. 222-9 du CCH que ce dernier a l'obligation de souscrire lorsque les travaux sont exécutés en secteur protégé. Par ailleurs, les retards dans l'exécution des travaux non imputables à un cas de force majeure ou au maître d'ouvrage ne peuvent entraîner aucune révision du prix au profit du promoteur en vertu de l'article R. 222-13 du CCH lorsque les travaux sont exécutés dans ce même secteur.

Vis-à-vis du « mandat d'intérêt commun », celui-ci étant justement conclu dans l'intérêt des deux parties au contrat, **leurs consentements est requis pour y mettre un terme**, sauf faute de l'une des parties ou clause spécifique en ce sens au contrat. En revanche, le promoteur immobilier peut renoncer à ce mandat unilatéralement, **en indemnisant alors totalement le maître d'ouvrage du préjudice subi**.

- **En secteur protégé, lorsque le maître de l'ouvrage est un non-professionnel et que l'immeuble construit est à usage exclusif d'habitation**, il dispose d'un délai de rétractation de dix jours à compter de la conclusion du contrat, conduisant à son extinction si ce droit est exercé.

Points de vigilance liés au contrat de promotion immobilière

Il peut parfois être compliqué de **déterminer si l'on est en secteur protégé** ou non : l'appréciation de l'affectation des 10% des futurs ouvrages à un usage d'habitation ou un usage mixte professionnel et d'habitation peut être compliquée à déterminer, surtout lorsque le futur ouvrage a fait l'objet de multiples divisions en propriété ou en jouissance. La vigilance des maîtres d'ouvrages et promoteurs est ici requise au stade même de l'élaboration du programme et des possibles études de faisabilité.

Il est utile, du point de vue des responsabilités imputables au promoteur, de **distinguer la réception de la livraison**, la première faisant courir le délai de la responsabilité décennale quand la seconde lance le délai de prescription de la garantie des vices cachés.

Enfin, il est nécessaire de **faire la distinction entre les missions exécutées par le promoteur qui engagent ou non le maître d'ouvrage**, dont le curseur pourra varier en fonction de la rédaction des clauses liées à la mission du promoteur dans le CPI. En effet, en cas de contentieux, le maître d'ouvrage pourra voir sa responsabilité engagée s'il était ou non lié par des clauses du CPI.

Intérêt du contrat de promotion immobilière

Le mandat ne liant que le maître d'ouvrage au promoteur, le premier n'a pas à se soucier des difficultés éventuellement rencontrées par le second avec les entrepreneurs de travaux. Dans le cadre d'un CPI, les sous-traitants ne disposent pas d'une action directe en paiement à l'encontre du maître de l'ouvrage.

De son côté, le promoteur étant chargé des aspects administratifs et financiers de l'opération, il n'a pas à présenter les sous-traitants au maître d'ouvrage ni à faire agréer leurs conditions de paiement auprès de ce dernier. Il rémunère en effet directement

les sous-traitants et est **alors lui-même réputé maître d'ouvrage auprès des entrepreneurs de travaux** pendant la totalité de la durée de la l'opération. Il a donc recours à la **garantie de paiement des travaux** auprès d'un organisme de crédit prévue à l'article 1799-1 du Code civil, ce qui évite de faire peser cette garantie sur le maître d'ouvrage original.

Textes de référence

Code Civil :

- Articles 1831-1 à 1831-5 du Code civil relatifs au régime général du contrat de promotion immobilière
- Articles 1984 à 2020 du Code civil relatifs au régime général du mandat

Code de la construction et de l'habitation :

- Articles L. 221-1 à L. 221-7 du Code de la construction et de l'habitation relatifs régime général du contrat de promotion immobilière
- Articles L. 222-1 à L. 222-7 et R. 222-1 à R. 222-14 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au régime particulier du contrat de promotion immobilière en secteur protégé

Pour aller plus loin ●●●

La rubrique « Aménagement opérationnel » du site outil de l'aménagement
<http://outil2amenagement.cerema.fr/amenagement-operationnel-r2.html>

La sous rubrique « Choisir un mode de réalisation »
<http://outil2amenagement.cerema.fr/choisir-un-mode-de-realisation-r300.html>

Rédacteurs ●●●

Alexia ROBBES, avocate associée, Adden Avocats pour le Cerema

Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>
Sarah Olei, Raphaèle Ratto

Photo de couverture

©cerema

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

septembre 2021

© 2021 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment