

# **DROIT DES VENTES ET BAUX EMPHYTEOTIQUES**

## **Harmonisation du régime des VEFA (vente en état futur d'achèvement) et des VIR (vente d'immeuble à rénover) (art. 109 de la loi, 1642-1 et 1648 du Code civil)**

La garantie due par le vendeur d'immeuble à construire est étendue aux défauts de conformité apparents. Il ne peut plus en être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'acquéreur. Le délai d'action pour les vices, comme pour les défauts de conformité apparents est d'un an à compter de la plus tardive de ces dates.

## **Promesse de vente de longue durée consentie par une personne physique (art. 116, L. 290-1 et L. 290-2 du CCH)**

Toute promesse de vente consentie par une personne physique pour une durée supérieure à dix-huit mois ou toute prorogation portant sa durée totale à plus de dix-huit mois, doit faire l'objet d'un acte notarié, sécurisé par le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5 % du prix de vente sous forme de caution ou dépôt entre les mains d'un notaire. Une telle promesse est nulle si elle n'est pas constatée par acte authentique.

Ces dispositions sont applicables aux promesses de vente qui seront consenties à compter du 1er juillet 2009.

## **Possibilité pour l'État de conclure des baux emphytéotiques sur les terrains appartenant à son domaine public en vue de la réalisation de logements sociaux (art. 7 de la loi du 17 févr. 2009)**

Pour faciliter la mobilisation des terrains et développer l'offre de logements sociaux, il est prévu que l'État et ses établissements publics puissent recourir au bail emphytéotique administratif (BEA) pour des terrains appartenant à son domaine public, par dérogation au principe que le domaine public est inaliénable et imprescriptible.