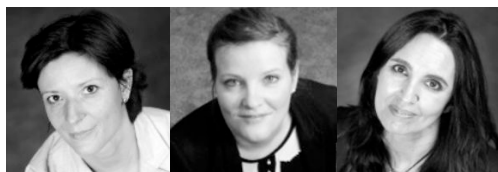


DROIT IMMOBILIER

FOCUS SUR L'EVOLUTION DU DROIT DE LA PROPRIETE, DE LA VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT ET DE LA COPROPRIETE APRES LA PROMULGATION DE LA LOI ELAN



La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Elan, a été promulguée et publiée au journal officiel le 24 novembre 2018.

Cette loi, lourde de plus de 230 articles, a pour ambition de "construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offre", "répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles" et "améliorer le cadre de vie".

Sans être exhaustives, les mesures suivantes impactent notamment les rapports entre bailleur et locataire, le droit de la propriété de la vente en l'état futur d'achèvement et de la copropriété :

Location de logements meublés dans le cadre d'un "bail mobilité" *(nouveau Titre I^{er} ter - articles 25-12 et suivants - de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)*

Pour "favoriser la mobilité dans le parc privé", la loi Elan crée un Titre Ier ter, intitulé "DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS LOUÉS DANS LE CADRE D'UN BAIL MOBILITÉ"

Locataires éligibles et forme

Ce bail dérogatoire nouvellement créé est :

D'une part, réservé aux locataires justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Les locataires concernés seront éligibles à la caution Visale sous une forme renforcée (prise en charge des impayés mais aussi de la remise en l'état des locaux en cas de dégradations).

Et, d'autre part, impérativement établi par écrit. Il devra préciser le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité et porter une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du titre 1^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que l'ensemble des précisions exigées par la Loi, sous réserve d'être soumis aux dispositions des locations de logements meublés.

Caractéristiques du bail mobilité

Le bail mobilité :

- Porte uniquement sur un logement meublé, à l'exclusion des logements-foyers et des logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution ;
- Est un contrat de location de courte durée conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible conformément à l'article 25-14 ;
(nb. : la durée bail peut toutefois être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois) ;
- Peut être résilié par le locataire à tout moment, sans motivation, avec un préavis d'un mois ;
- N'est assorti d'aucun dépôt de garantie ;
- Verra le loyer fixé librement, mais, en zone tendue, dans le respect de l'encadrement du loyer à la relocation et, dans les villes qui l'appliqueront, du plafonnement du loyer. Il ne peut être révisé en cours de bail ;
- S'il s'agit d'une colocation, ne peut prévoir aucune clause de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions ;
- Précise le versement de charges forfaitaires dont le montant, qui ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles, ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure ;

Deux baux mobilité successifs ne peuvent pas être signés avec un même locataire : en conséquence, si bailleur et locataire veulent poursuivre la relation, cela passera obligatoirement par un bail meublé d'un an renouvelable (ou de neuf mois non renouvelable pour un étudiant).

Enfin, le bail mobilité ne nécessite pas de changement d'usage comme c'est au contraire le cas pour la location touristique dans beaucoup de villes ; l'idée est de ne pas dissuader les propriétaires de conclure des baux « mobilité » par des contraintes administratives excessives.

Encadrement des loyers : renaissance et sanctions

La loi Elan marque le retour de l'encadrement des loyers, dispositif consistant en pratique dans un plafonnement du loyer d'un logement, créé par la loi Alur de mars 2014 mais annulé par les tribunaux administratifs de Lille et Paris, où il était expérimenté.

Elle prévoit, en effet, sa réintroduction sur demande des collectivités locales, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans tout ou partie de la zone tendue (les grandes villes et leur banlieue).

En pratique, l'encadrement des loyers pourra s'appliquer dans une ou plusieurs villes seulement voire dans un ou plusieurs quartiers uniquement puisque la loi n'impose plus que la totalité d'une agglomération y soit soumise. Cette mesure doit permettre une expérimentation là où le besoin est le plus criant... mais aussi là où les données statistiques recueillies sont suffisamment importantes pour sa mise en place.

L'application de l'encadrement sera en pratique subordonnée :

- Non seulement au volontariat de la commune qui devra transmettre sa proposition dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi,
- Mais aussi à la constatation "objective" constatation objective de tensions sur le marché locatif de la ville, inhérente à la réunion des conditions suivantes :
 1. Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
 2. Un niveau de loyer médian élevé ;
 3. Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
 4. Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Pour chaque territoire délimité, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique sont fixés chaque année, par arrêté.

La loi favorise également la généralisation des observatoires locaux des loyers.

Dans son architecture, l'encadrement des loyers prévu est identique à celui qui a existé.

Par contre le fameux "complément de loyer", aux contours flous et source de contentieux qui était issu de la loi Alur et qui permettait aux bailleurs de dépasser le loyer plafond lorsque les caractéristiques de confort ou de localisation du logement le justifiaient, sera lui aussi reconduit.

Or, le gouvernement précédent avait inutilement refusé d'en clarifier le contenu, ce qui fut source d'insécurité juridique. Malheureusement, la loi Elan n'éclaircit pas, ne serait-ce qu'un peu ce concept...

Sanctions. Pour être plus efficace, l'encadrement des loyers sera opposable aux bailleurs et des sanctions seront prévues. Ainsi, en cas de non-respect de l'encadrement des loyers :

- En cas d'infraction, le préfet pourra exiger du bailleur la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu ;
- Si le bailleur refuse :
 - Le préfet pourra le faire condamner à une amende administrative dont le montant ira jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (SCI par exemple) ;
 - De plus, le locataire pourra toujours saisir la justice d'une action en diminution de loyer.

Là où il s'appliquera, le plafonnement du loyer se combinera avec l'encadrement des loyers à la relocation qui s'applique depuis 2012 dans toute la zone tendue.

A noter que les modalités d'application de ces dispositions sont soumises à décret en Conseil d'Etat.

Locations touristiques : plus de contrôles et de sanctions

La loi Elan prévoit de renforcer les contrôles et les sanctions en matière de location touristique dans les grandes villes.

Désormais :

- Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Toute personne qui n'aura pas déclaré ou télédéclaré ses locations touristiques auprès de la mairie pourra être frappée d'une amende civile allant jusqu'à 5 000 € ;

Toute personne qui ne transmettra pas, alors que la mairie leur en aura fait la demande, le décompte des nuits ayant fait l'objet d'une location, pourra être frappée d'une amende civile pouvant atteindre 10 000 € ;

- Les plateformes de location saisonnière auront l'obligation de bloquer les locations d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale du loueur au-delà de 120 jours par an. A défaut, elles seront passibles d'une amende civile de 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

En cas de non respect de leurs obligations (mention du numéro d'enregistrement, transmission des informations à la commune quant au nombre de jours de location notamment), les plateformes s'exposeront désormais à une amende de 50 000 euros par logement.

Dans les communes où la location saisonnière nécessite une déclaration préalable soumise à enregistrement, les plateformes qui ne mentionneraient pas ce numéro dans les annonces encourront une pénalité de 12 500 euros par logement.

Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation : pas de trêve hivernale pour les squatteurs

Afin de mieux lutter contre le phénomène de squat, la loi Elan vient supprimer le bénéfice de la trêve hivernale pour les occupants introduits sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait. Ils pourront donc être expulsés à tout moment, y compris du 1er novembre au 31 mars.

Pour compléter l'arsenal législatif contre les squatteurs, leur expulsion pourra désormais être effectuée plus rapidement puisque la loi Elan supprime le bénéfice du délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et la mise en œuvre effective de l'expulsion.

Ces mesures de lutte contre l'occupation illicite doivent s'appliquer que le logement constitue la résidence principale ou secondaire de son propriétaire/locataire/occupant légitime.

.../...

Caution solidaire : suppression de la mention manuscrite

La loi Elan supprime l'obligation de reproduction manuscrite requise pour la validité du cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location.

Désormais, la personne physique qui se portera caution signera l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Copropriété

Refonte et assouplissement du droit de la copropriété

La loi vise à codifier le droit de la copropriété, en redéfinir le champs d'application des dispositions spécifiques et à en moderniser et simplifier les règles d'organisation et de gouvernance.

A noter qu'à cet effet, elle prévoit que ce nouveau code de la copropriété doit être publié dans un délai maximum de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi et que cette réforme se fera par voie d'ordonnances.

Participation aux assemblées générales

La loi prévoit pour la tenue des assemblées générales :

- D'une part, que les copropriétaires pourront participer à l'assemblée générale par présence physique, mais aussi par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification ;
- D'autre part, qu'ils peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire.

Dans ce contexte, seront considérés comme des votes défavorables les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention ainsi que les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

A noter que l'application de ces dispositions reste suspendue à la parution d'un décret en Conseil d'Etat définissant les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique, les mentions et modalités de remise du formulaire de vote par correspondance.

Délais de prescription et point de départ des contestations

La loi Elan apporte les modifications suivantes :

- Prescription par 5 ans au lieu de 10 des actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat ;
- Notification par le syndic du procès-verbal d'assemblée générale dans le délai d'1 mois à compter de sa tenue, contre 2 mois auparavant ;

- Sauf urgence, suspension jusqu'à l'expiration du délai de contestation de deux mois de l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'amende civile sanctionnant les actions abusives et dilatoires semble supprimée.

Majorité de vote des travaux d'économies d'énergie

La loi Elan supprime au début de la première phrase du premier alinéa du f de l'article 25, les mots : "A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24".

Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre relèvent donc désormais sans exception de la majorité de l'article 25.

Rapports locatifs

Numérisation du secteur du logement

La loi Elan prévoit la possibilité de mettre en place l'établissement du contrat de location qui pourra être dématérialisé et signé électroniquement.

Les mesures requises et notamment le régime d'agrément des prestataires qui assistent les propriétaires et les locataires dans l'établissement de ce contrat de location se fera par voie d'ordonnances dans les 18 mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Dématérialisation de la remise des extraits du règlement de copropriété et des diagnostics au locataire

La loi Elan prévoit désormais le principe de la transmission dématérialisée des extraits du règlement de copropriété à remettre au locataire (notamment ceux relatifs à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes), ainsi que du dossier de diagnostic technique, sous réserve de l'opposition explicite d'une des parties au contrat.

Locataire sortant victime de violences : fin de la solidarité

Le principe légal est que le locataire sortant, mais aussi sa caution, restent solidaires du locataire restant s'agissant du paiement des loyers et charges, et ce pendant six mois en cas de simple concubinage mais jusqu'au divorce dans le cas des époux et jusqu'à la rupture du Pacs pour les partenaires pacsés.

Cette protection du bailleur en cas d'impayés est supprimée lorsque le locataire quitte le logement en raison de violences conjugales ou domestiques.

A cet effet, la loi Elan prévoit que dès lors que le locataire victime des violences en informe le bailleur par lettre recommandée AR, accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut. La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prendront fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier.

Impayés et procédure d'expulsion : prise en compte de la procédure de surendettement du locataire

Alors que les procédures inhérentes aux impayés et au surendettement des ménages étaient indépendantes pouvant entrainé des décisions d'expulsion de locataires bénéficiant pourtant d'un plan de redressement, la loi Elan prévoit désormais que lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'il a repris le paiement des loyer et charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location va devoir prendre en compte les mesures prises par la commission de surendettement, pouvant ainsi entrainer des délais de paiement ou la suspension de la clause de résiliation.

Construction de maison individuelle : accompagnement de l'essor de la préfabrication

La loi donne une définition de la préfabrication qui "consiste à concevoir et réaliser un ouvrage à partir d'éléments préfabriqués assemblés, installés et mis en œuvre sur le chantier".

Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert de la construction et peuvent intégrer l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. Ils sont produits sur un site qui peut être soit une usine ou un atelier, soit une installation temporaire jouxtant le chantier.

Elle habilite par ailleurs l'exécutif à prendre une ordonnance, dans un délai de six mois pour adapter le régime applicable au contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan à l'hypothèse de la préfabrication.

Diagnostic de performance énergétique : vers un diagnostic opposable

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui doit être annexé au compromis de vente comme au contrat de bail, n'est fourni, à ce jour, qu'à des fins d'information.

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues à l'encontre du propriétaire.

La loi Elan change la donne et rend le DPE opposable au propriétaire.

Attention toutefois, cette opposabilité ne sera effective qu'à compter du 1^{er} janvier 2021.

Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : fourniture d'une étude de sols

La loi Elan crée une obligation de fournir une étude géotechnique préalable :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à l'exclusion des ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles.

Ces zones seront définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Cette étude devra être transmise par le maître d'ouvrage aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, le maître d'ouvrage devra fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur de l'ouvrage devra alors suivre les recommandations de l'étude géotechnique ou respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire sauf si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette étude devra être annexée au compromis de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges.

Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

Rénovation énergétique

La loi a pour objectif de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments définis d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Ces actions de réduction de leur consommation d'énergie finale s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone de l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement.

De fait, tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

- Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;
- Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Ces objectifs peuvent être modulés pour tenir compte :

1. De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ;
2. D'un changement de l'activité exercée ou du volume de cette activité ;
3. De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Peut par ailleurs être déduite de la consommation énergétique du bâtiment :

1. La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation ;
2. La consommation d'énergie liée à la recharge de véhicule électrique et hybride rechargeable.

A noter que le législateur laisse une certaine liberté aux parties pour organiser la charge de cette obligation puisqu'elle incombera aux propriétaires ou aux preneurs à bail en fonction de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information, à la promesse ou au compromis en cas de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente et au bail en cas de location.

L'application de ces dispositions reste suspendue à la publication d'un décret en Conseil d'Etat qui définira notamment les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 tenus de mettre en œuvre des actions de réduction de leur consommation d'énergie finale.

Accessibilité des bâtiments nouveaux

La loi prévoit la fixation par décrets en Conseil d'Etat des modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées :

- applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ;
- applicables à la construction de maisons individuelles ;
- applicables à la construction de logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur
- applicables à la construction de logements locatifs sociaux
- applicables à la construction de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière

La loi prévoit également la remise au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de sa promulgation, d'un rapport évaluant l'application des mesures prévues.

Ventes en l'état futur d'achèvement

Possibilité de se réserver des travaux

La vente d'un immeuble à construire peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat est encadré par la loi et notamment par l'article L. 261-15 du CCH.

Désormais, le contrat préliminaire pourra prévoir que l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Cette modalité doit résulter d'un commun accord des parties.

Le contrat comportera alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalisera après la livraison de l'immeuble.

Dans ce cas, le contrat préliminaire devra préciser :

- Le prix du local réservé décomposé comme suit :
 - D'une part, le prix de vente convenu ;
 - D'autre part, le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
 - Enfin, le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et du coût des travaux ;
- Le délai dans lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux. Si l'acquéreur exerce cette faculté, le vendeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont l'acquéreur s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat préliminaire.

Un décret en Conseil d'État précisera les conditions d'application et notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution.

Précision sur les obligations du garant recherché au titre d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) délivrée dans le cadre d'une VEFA du secteur protégé (immeuble à usage d'habitation ou mixte)

Avant la conclusion d'un contrat de vente d'un immeuble à construire, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

La loi Elan vise à clarifier les modalités de réalisation et de financement des travaux d'achèvement d'un immeuble en Vefa, en cas de défaillance du vendeur et précise le fonctionnement de la garantie financière de l'achèvement de l'immeuble.

1° -La défaillance financière du vendeur :

La garantie financière d'achèvement pourra être mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble en état futur d'achèvement en cas de défaillance financière du vendeur caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ;

2° -La désignation d'un administrateur provisoire

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc, par ordonnance sur requête, qui aura pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il dispose des pouvoirs de maître de l'ouvrage et notamment de faire toutes les opérations techniques, juridiques, administratives et financières concourant à l'achèvement de l'immeuble, y compris celui de mettre en œuvre la réception de l'ouvrage. La rémunération de l'administrateur provisoire est à la charge du garant ;

3° -Le paiement du solde du prix de vente

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est, une fois son engagement mis en œuvre, seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente, même en cas d'ouverture d'une procédure de traitement des difficultés des entreprises.