

# Guide sur la Construction et la Rénovation de Propriétés en Italie



**De Tullio**  
INTERNATIONAL LAW FIRM

# Construire et Rénover en Italie

## Introduction

Au moment d'acheter, de construire ou de rénover un bien immobilier en Italie, un certain nombre de formalités administratives doivent être effectuées. Il est donc important de connaître les aspects techniques et juridiques liées à ces démarches.

Au sein de ce guide, nous détaillons le cadre juridique, les documents requis et les procédures à suivre pour que l'achat, la construction et/ou la rénovation de votre propriété en Italie se déroulent de la meilleure manière possible.



L'achat d'un bien immobilier représente un investissement financier majeur dont il est primordial de s'assurer la protection effective. De la même manière que vous feriez appel à des experts dans votre propre pays, il est important de demander une aide professionnelle en Italie. Un avocat italien expérimenté dans le domaine de l'immobilier aura des contacts avec des experts indépendants et dignes de confiance, tels que des géomètres, des architectes et des entrepreneurs et sera en mesure de vous conseiller tout au long de la conception et de la concrétisation de votre projet immobilier. Checklist : Vérifications et recherches

De nombreuses recherches doivent être menées entre la signature d'un contrat préliminaire et la conclusion de l'achat d'une propriété en Italie1 :

1. Vérification de la légalité de la propriété du vendeur. Pour ce faire, il est demandé au(x) propriétaire(s) de présenter des titres de propriété et/ou des actes similaires, des plans cadastraux et des levés établissant que le bien immobilier est libre de toute charge ;
2. Vérification de la fourniture du vendeur d'un ensemble complet de documents relatifs à la légitimité du bien immobilier :
  - ✓ Licences, permis d'urbanisme et de construction, certificats d'indemnisation, autorisations, déclarations certifiées et notifications de travaux, déclarations du propriétaire prouvant que le bien
  - ✓ immobilier a été construit avant 1942 (centre urbain) et/ou avant le 01/09/1967 (campagne) et que depuis la date de construction, le bien n'a pas subi de modifications, autres que celles ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. L'ensemble de la documentation doit être accompagnée d'impressions de plans d'étage et de tracés.
  - ✓ Certificat d'habitabilité, qui doit inclure l'historique de la propriété.
  - ✓ CDUT (Certificat du droit d'usage du Terrain), à partir desquels peuvent être constatées l'utilisation du terrain et la présence de toute restriction ou contrainte paysagère et civique.
3. Vérification de la conformité de la propriété à sa description, sur la base de la documentation mentionnée ci-dessus.
4. Analyse de la certification des systèmes et du certificat de performance énergétique.



### **Checklist : Certificat d'habitabilité** (certificato di abitabilità)

1. Le certificat d'habitabilité certifie qu'une propriété résidentielle est adaptée à l'habitation humaine. Il est délivré par les autorités municipales compétentes à la suite d'une vérification de la conformité du bâtiment et de ses systèmes aux règles de santé, de sécurité et de stabilité structurelle. Conformément à la législation en vigueur en

Italie, les autorités compétentes doivent également vérifier que le bâtiment est conforme au permis de construire, avant de délivrer le certificat d'habitabilité.

2. La jurisprudence de la Cour de cassation est unanime en affirmant que dans les transactions immobilières, le certificat d'habitabilité est l'un des documents que le vendeur doit remettre à l'acheteur avant l'achèvement des travaux. En effet, l'acheteur a pleinement le droit de vérifier que le bien immobilier correspond à son intérêt légitime et soit utilisable et commercialisable à l'avenir. La délivrance de ce certificat est une condition essentielle du transfert de la propriété du bien, car elle a des effets directs sur la légalité de son utilisation tel que disposée dans le contrat.
3. Sauf stipulation contraire mentionnée dans les accords contractuels, la responsabilité de fournir le certificat d'habitabilité incombe au vendeur. Tout retard ou défaut de délivrance d'un certificat d'habitabilité s'apparente à la non-exécution d'une obligation contractuelle (rupture de contrat). La Cour de cassation précise que "le vendeur d'un bien immobilier destiné à l'habitation a l'obligation de délivrer à l'acheteur le certificat d'habitabilité, sans lequel, le bien est invendable" (Cass. 23 janvier 2009, n. 1701).
4. En cas de non-production de certificat d'habitabilité, le transfert de la propriété du bien peut toujours être réalisée par un acte de vente notarié. Toutefois, cela n'est possible que sous réserve que l'accord exprès et écrit de l'acheteur figure dans l'acte de vente. La vérification de l'existence d'un certificat d'habitabilité avant la conclusion de l'achat d'une propriété est primordiale.

### **Checklist :**

#### **Solliciter les services de professionnels du droit immobilier en Italie**

Lorsque vous sollicitez les services d'un expert légal pour vous aider dans le processus d'achat d'une propriété en Italie, il est conseillé de le choisir vous-même. Cela vous permet d'éviter tout conflit d'intérêt qui pourrait survenir si vous faisiez appel à une personne recommandée par le vendeur ou l'agent immobilier. En outre, il est important de s'assurer que tout professionnel que vous engagez soit :

- ✓ Inscrit auprès de l'organisme professionnel ou de l'organisation commerciale compétente ;
- ✓ À jour des cotisations de sécurité sociale et des licences d'exercice ;
- ✓ Qualifié et expérimenté pour le mandat - vérifiez les coordonnées, les compétences et les recommandations.



### **Checklist : Construction ou extension d'une propriété en Italie**

Si vous souhaitez agrandir une propriété existante ou acheter un terrain en Italie en vue de construire une nouvelle propriété, une fois le mandat confié à un professionnel qualifié, il convient de procéder à aux vérifications suivantes :

1. Analyser la zone de construction possible en consultant le CDUT, et la présence d'éventuelles restrictions en matière d'urbanisme et/ou de patrimoine culturel ;
2. S'assurer que la conception du bâtiment soit conforme aux dispositions des règlements de construction en vigueur et qu'elle puisse être réalisée avec le permis de construire correspondant. Celui-ci doit être demandé aux autorités municipales locales ;
3. Obtenir les permis d'urbanisme et de construction ;
4. Choisir l'entreprise de construction qui exécutera les travaux et soumettre aux constructeurs les plans détaillés du projet de l'architecte et le devis ;
  - ✓ De préférence, demandez au moins trois devis, afin d'établir une base de comparaison. Normalement, une nouvelle construction fait intervenir au moins quatre types d'entreprises différentes (entreprise de terrassement, professionnel dans le secteur de la construction et du bâtiment, électricien, plombier).
  - ✓ Pour une gestion plus facile des travaux, il est conseillé de confier les travaux à une seule entreprise qui sous-traitera les travaux qu'elle ne peut pas exécuter elle-même. Cela facilitera la gestion du projet sur place.

- ✓ Avant de choisir les entreprises qui vont s'occuper de la réalisation de votre projet, vous devez vérifier que :
  - ✓ Les cotisations d'assurance soient à jour : Pour ce faire, il convient d'examiner le *Documento Unico di Regolarità Contributiva* (DURC) de l'entreprise. Il s'agit d'un certificat qui atteste que l'entreprise a versé des cotisations d'assurance pour couvrir ses effectifs.
  - ✓ Les effectifs moyens annuels de l'entreprise soient suffisants pour couvrir votre projet.
  - ✓ L'entreprise puisse fournir les résultats de précédents projets. Demandez à consulter d'autres projets qu'ils ont déjà réalisés et parlez à des clients précédents.
5. Une fois le propriétaire, le superviseur de la planification et l'entreprise de construction choisis, commencez les travaux en déposant tous les documents relatifs au projet auprès des autorités municipales compétentes.
  6. Les responsables du chantier sont représentés par le propriétaire, le responsable de la planification et l'entreprise de construction.
  7. Un plan de sécurité et de coordination (Piano di Sicurezza e Coordinamento) doit être établi conformément au décret législatif 81/08.
    - ✓ Un coordinateur de la sécurité (Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione) doit être désigné pour superviser la procédure de construction.
    - ✓ L'entreprise de construction doit respecter les termes spécifiés dans le Plan de sécurité et de coordination ainsi que rédiger son propre Plan opérationnel de sécurité [Piano Operativo di Sicurezza, (POS)].
    - ✓ Tous les déchets produits sur le chantier doivent être correctement traités conformément aux lois locales d'élimination.
  8. Une fois les travaux terminés, vous devrez tout faire évaluer, inspecter et approuver. Enfin, la valeur cadastrale de la propriété doit être mise à jour dans le registre foncier et vous pouvez demander un certificat d'habitabilité.

## **Checklist : Rénovation d'une propriété italienne**

Si vous souhaitez rénover un bâtiment, sans modifier l'emprise au sol de la propriété, une fois le mandat confié à un professionnel, voici la procédure à suivre :

1. Étudier l'état du bien et concevoir les plans de la rénovation qui doit être effectuée conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
2. Choisir l'entreprise de construction qui doit exécuter les travaux, en présentant le plan du projet (rédigé par un expert) ainsi qu'un cahier des charges. Ce dernier doit être le plus détaillé possible.
  - ✓ De préférence, demandez au moins trois devis, afin d'établir une base de



comparaison. Normalement, une rénovation fait intervenir au moins trois types d'entreprises différentes (entreprise de terrassement, électricien, plombier).

- ✓ Pour faciliter la gestion des travaux, il est conseillé de confier cette charge à une seule entreprise, qui pourra sous-traiter les types de travaux qu'elle ne peut pas exécuter elle-même.
- ✓ Avant de choisir les entreprises qui vont réaliser votre projet, vous devez vous assurer que :
- ✓ Les cotisations d'assurance sont à jour. Cela peut se faire en examinant le *Documento Unicodi Regolarità Contributiva* (DURC) de l'entreprise. Il s'agit d'une attestation qui certifie que l'entreprise ait bien versé des cotisations d'assurance pour couvrir ses effectifs.

- ✓ Les effectifs moyens annuels de l'entreprise sont suffisants pour couvrir votre projet.
  - ✓ L'entreprise peut fournir les résultats de précédents projets. Demandez à consulter d'autres
    - ✓ projets qu'ils ont déjà réalisés et parlez à des clients précédents.
3. Une fois le propriétaire, le superviseur de la planification et l'entreprise de construction choisis, commencez les travaux en déposant tous les documents relatifs au projet auprès des autorités municipales compétentes.
  4. Les responsables du chantier sont représentés par le propriétaire, le responsable de la planification et l'entreprise de construction.
  5. Un plan de sécurité et de coordination (Piano di Sicurezza e Coordinamento) doit être établi conformément au décret législatif 81/08.
    - ✓ Un coordinateur de la sécurité (Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione) doit être désigné pour superviser la procédure de construction.
    - ✓ L'entreprise de construction doit respecter les termes spécifiés dans le Plan de sécurité et de coordination ainsi que rédiger son propre Plan opérationnel de sécurité [Piano Operativo di Sicurezza, (POS)].
    - ✓ Tous les déchets produits sur le chantier doivent être correctement traités conformément aux lois locales d'élimination.
  6. Une fois les travaux terminés, une inspection sera requise et le registre foncier devra être notifié concernant l'achèvement des travaux de rénovation.



### **Checklist : Responsabilité de l'entrepreneur en cas de défauts dans les travaux de construction**

Le meilleur conseil que nous puissions donner avant de conclure un contrat avec une entreprise de construction ou de rénovation est d'appeler votre conseiller juridique pour lui demander de rédiger un contrat entre vous et l'entreprise que vous avez choisie pour effectuer les travaux.

Un contrat rédigé par un professionnel du droit immobilier est votre meilleure protection en cas de problèmes liés à la réalisation des travaux.

Que ces problèmes surviennent en raison de matériaux défectueux, d'une mauvaise exécution des travaux, d'un défaut de conformité du produit livré par rapport au plan convenu ou d'une demande de paiements supplémentaires, un contrat rédigé par un professionnel en français et en italien vous évitera beaucoup de problèmes et de stress et, souvent, vous permettra d'économiser une somme d'argent considérable.

Vous trouverez ci-dessous un résumé de la législation italienne en vigueur relative à ces sujets :

#### **Mauvaise exécution des travaux / défauts de conformité par rapport au plan convenu**

1. L'entrepreneur est responsable des défauts de conformité du bien livré par rapport au plan convenu. En cas de défauts visibles, le client ne doit pas accepter les travaux.
2. Afin de contester formellement les travaux, celui-ci doit demander à son conseiller juridique de notifier l'entrepreneur par une lettre de mise en demeure. Si le client accepte les travaux et que des défauts et/ou des variations non autorisées des travaux sont visibles, il perdra son droit à la garantie (art. 1667, paragraphe premier du code civil italien), à moins que les défauts et les variations ne soient que le produit d'une malveillance de l'entrepreneur.
3. L'entrepreneur est considéré comme ayant agi par malveillance si, bien que conscient des défauts et/ou des variations, il ne les déclare pas clairement au client.

#### **Vices cachés**

1. La réception des travaux ne compromet pas la garantie du client en ce qui concerne les vices cachés. Ces défauts peuvent être contestés lorsqu'ils sont découverts.
2. Afin d'activer une garantie, le client, par l'intermédiaire de son avocat, doit :
3. Signaler les vices cachés dans un délai de 60 jours à compter de leur découverte.
  - ✓ Engager une action en justice dans un délai de 2 ans à compter de la fin des travaux.

Si l'un des deux délais susmentionnés n'est pas respecté, le client perd ses droits à la garantie. Dans le cas où l'entrepreneur a non seulement omis de déclarer les défauts, mais s'est également comporté de façon malveillante en les dissimulant par la suite, le délai d'action en justice est prorogé à 5 ans.

#### **Responsabilité de l'entrepreneur**

Une fois que les défauts et/ou les variations non autorisées ont été prouvés, la faute de l'entrepreneur est considérée comme présumée. Cela signifie qu'il incombe à l'entrepreneur de prouver l'absence de négligence.

## **Garanties**

En vertu des dispositions de l'article 1668 du code civil italien, en cas de défauts visibles ou cachés, le client peut entreprendre 4 actions légales :

- ✓ Demander la correction des défauts et/ou des variations, le coût total étant à la charge de l'entrepreneur.
- ✓ Demander une réduction du prix.
- ✓ Dans le cas où les variations ou les défauts sont très graves, le client peut demander l'annulation du contrat ; ou,
- ✓ Demander une indemnisation pour les dommages subis.



## **Réflexion rapide.**

## **Compréhension immédiate.**

## **Réponse ponctuelle.**

Au cabinet d'avocats De Tullio, vous recevez des conseils substantiels et fiables. Depuis plus de 55 ans, nous fournissons des services juridiques à nos clients, tant sur le plan international qu'au niveau local, et nous avons acquis une renommée internationale en raison de la qualité de nos services, de notre expertise et de notre professionnalisme.

En recourant à nos services, vous bénéficierez de l'assistance d'un expert juridique qui saura vous guider et vous conseiller à travers l'ensemble de la procédure.

Veuillez nous contacter pour une première consultation GRATUITE si vous voulez discuter de votre cas ou avoir plus de renseignements sur le fonctionnement de nos services.

[info@detulliolawfirm.com](mailto:info@detulliolawfirm.com)

+39 080 483 1785

**De Tullio**  
INTERNATIONAL LAW FIRM

# De Tullio

INTERNATIONAL LAW FIRM

*Ce guide est la propriété du Cabinet d'Avocats De Tullio. La diffusion, l'utilisation ou la reproduction de ce guide à quelque fin que ce soit est interdite sauf en possession d'une autorisation expresse. Les informations délivrées dans ce guide sont destinées à des fins pratiques et introductives uniquement. En aucun cas celles-ci ne sauraient constituer des déclarations juridiques formelles. Le Cabinet d'Avocats De Tullio n'accepte aucune responsabilité pour toute information contenue dans le présent document.*