ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 129848

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la garantie d'achèvement dite « intrinsèque » prévue à l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitat. De nombreux acquéreurs de logements en état futur d'achèvement (VEFA) qui ont accepté le recours à ce régime de garantie se sont retrouvés dans une situation financière désastreuse suite à la défaillance de leur promoteur. Juridiquement, la garantie intrinsèque n'est pas une réelle garantie : en l'absence de garant extérieur, la faillite du promoteur entraîne son anéantissement sans recours possible. Devant la mise en cause fréquente de ce dispositif au cours des dernières années, le législateur a d'ailleurs progressivement limité la possibilité d'y avoir recours en l'interdisant dans les contrats de construction de maison individuelle, les opérations lancées par des organismes HLM et les ventes d'immeubles à rénover : seule la construction d'immeubles neufs est encore concernée par la possibilité d'une garantie intrinsèque d'achèvement. Plus récemment, le Médiateur de la République a organisé une vaste consultation des acteurs en présence, qui l'ont conduit à proposer au Gouvernement de généraliser l'obligation de disposer d'une garantie extrinsèque par une tierce partie qui se porte caution et de supprimer toute possibilité de recourir à une garantie intrinsèque. En mars 2011, il a adressé une proposition de réforme dans ce sens aux ministres de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, au garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, au ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, au secrétaire d'État au logement et au secrétaire d'État chargé de la consommation. Il lui demande donc si le Gouvernement envisage une suppression de la garantie d'achèvement intrinsèque du code de la construction et de l'habitat ou, à défaut, la mise en place de dispositifs de sécurisation de cette garantie.

Texte de la réponse

Suite à la mise en liquidation judiciaire d'un promoteur en 2008, et aux interventions de plusieurs parlementaires, le Gouvernement a souhaité renforcer le régime de la garantie intrinsèque en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010, relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover, a introduit des dispositions dont l'objectif est de sécuriser les opérations de vente en l'état futur d'achèvement lorsque la garantie intrinsèque a été choisie, notamment en s'assurant de la réalité des fonds du vendeur et que ces fonds resteront affectés à l'opération. Les dispositions de ce décret sont entrées en vigueur à compter du 1er avril 2011. Ainsi que le Gouvernement l'a récemment rappelé lors des débats sur le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs, il convient de laisser à ces nouvelles mesures le temps de démontrer leur efficacité. Si cette dernière n'était pas démontrée, alors le Gouvernement pouffait enviisager de recourir à la suppression définitive de la garantie intrinsèque, laquelle pour l'instant constitue pour certains entrepreneurs une solution intéressante.

Données clés

Auteur : M. Yvan Lachaud
Circonscription : Gard (1re circonscription) - Nouveau Centre

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE129848

Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 129848
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 mars 2012, page 1998
Réponse publiée le : 15 mai 2012, page 3964