



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### réglementation

Question écrite n° 43402

#### Texte de la question

M. Bernard Lesterlin appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'imbroglia juridique et financier dans lequel se trouvent placés les copropriétaires de la résidence de tourisme des Hauts du Cordat à Laprugne (03) suite à la défaillance du promoteur. Ce dossier relève d'un programme de ventes sur plan (VEFA ou vente en l'état futur d'achèvement). Les appartements, dont la livraison était prévue pour le dernier trimestre 2007, ne sont toujours pas achevés et les acquéreurs doivent faire face aujourd'hui au remboursement de leurs charges d'emprunt - souvent très lourdes - sans bénéficier de la jouissance de leurs biens et des contreparties et avantages financiers attachés à leurs contrats signés au titre de la loi Demessine. Les sommes en jeu sont énormes et les copropriétaires n'entrevoient pas, malgré les procédures engagées, la possibilité de trouver un compromis acceptable leur permettant de bénéficier d'un retour sur investissement comme ils pouvaient très légitimement l'espérer. Aujourd'hui, les opérateurs immobiliers disposent de la faculté de souscrire soit une garantie extrinsèque d'achèvement soit une garantie intrinsèque d'achèvement du logement neuf. Or, en cas de défaillance (faillite ou indécatesse du promoteur), seule la garantie extrinsèque donnée par un établissement financier, une banque, une société de caution, un établissement d'assurance permet aux investisseurs d'être totalement protégés. Afin d'éviter des situations semblables à celle rencontrée par les copropriétaires des Hauts du Cordat, ne serait-il pas nécessaire de renforcer les dispositifs réglementaires actuels prévus par l'article R. 261-17 et 18 du code de la construction quant au niveau de garantie exigée des promoteurs. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître les mesures qu'elle entend prendre à cet égard afin d'améliorer la protection des accédants à la propriété dans les programmes de VEFA.

#### Texte de la réponse

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, des garanties d'achèvement ou de remboursement en cas d'inachèvement sont données à l'acquéreur. L'une ou l'autre doit obligatoirement être mentionnée dans le contrat définitif de VEFA conclu par acte authentique chez un notaire. Ainsi, aux termes de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation, la loi oblige le promoteur à fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des sommes versées par l'acquéreur en cas d'inachèvement. Ces garanties d'achèvement et de remboursement permettent, en cas de manquement au contrat, de mettre en cause le garant. Si une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promoteur ne suffit pas, et en l'absence de garant, une assignation en justice peut être envisagée. Dans la plupart des cas, la garantie est dite extrinsèque : elle prend la forme d'un cautionnement par un organisme financier. Toutefois, il existe des cas, visés à l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation, où la garantie résulte des fonds propres au vendeur (garantie dite intrinsèque). Il est exact que la garantie dite intrinsèque ne présente pas le même degré de sécurité qu'une garantie donnée par un tiers solvable. C'est pourquoi les pouvoirs publics ont entamé un renforcement du régime de la garantie intrinsèque, pour la rendre plus protectrice des acquéreurs immobiliers. Les travaux sont en cours et se dirigent vers une définition plus précise et plus rigoureuse de la notion de fonds propres au

vendeur, un meilleur encadrement des appels de fonds intermédiaires et la mise en place d'une vérification obligatoire de l'état d'avancement des travaux lors de ces appels de fonds. Enfin, si la réglementation peut protéger l'acquéreur, il est conseillé de vérifier par lui-même et systématiquement, dans le contrat de promotion immobilière qu'il souscrit, que le professionnel auquel il a recours a bien souscrit une garantie extrinsèque, s'il souhaite parfaitement sécuriser la transaction.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Lesterlin](#)

**Circonscription :** Allier (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 43402

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 mars 2009, page 1955

**Réponse publiée le :** 17 novembre 2009, page 10899