



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 46631

Texte de la question

Mme Corinne Erhel attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'industrie et de la consommation sur les difficultés juridiques et financières auxquelles se trouvent confrontés des accédants à la propriété, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), faisant suite à une défaillance du promoteur. Les appartements, acquis en 2004 dans le cadre ce programme immobilier, auraient dû être livrés en 2005. Par suite d'une succession de défaillances, la construction demeure inachevée et la livraison n'a pu être intégralement effectuée. À ce jour, bien qu'ayant payé jusqu'à 90 % du prix, nombre de propriétaires n'ont pu prendre possession de leur bien. 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. Il apparaît, en l'occurrence, dans le cas présent, que les acquéreurs ne bénéficient d'aucune protection ; aussi, lui demande-t-elle de bien vouloir lui indiquer les garanties et recours dont disposent les accédants à la propriété dans les programmes VEFA et les mesures qu'il entend prendre afin de renforcer la réglementation en vigueur relative à la garantie exigible des promoteurs.

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 : [Mme Corinne Erhel](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46631

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Industrie et consommation

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 avril 2009, page 3442

Réponse publiée le : 17 novembre 2009, page 10899