



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 97574

Texte de la question

M. Arnaud Richard attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les difficultés graves auxquelles sont confrontés des personnes ayant acquis un bien immobilier sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ces ventes sont assorties d'une garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des sommes versées en cas d'inachèvement, sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier (garantie extrinsèque) ou résultant des fonds propres du vendeur (garantie intrinsèque). Si la garantie extrinsèque (article R. 261-17 du code de la construction et de l'habitation) est susceptible de produire des garanties importantes pour les acquéreurs, de nombreuses difficultés sont apparues ces dernières années par le dépôt de bilan de promoteurs ayant vendu des biens assortis d'une garantie intrinsèque (article R. 261-18 du même code), conduisant le Gouvernement à mener une réflexion qui a débouché sur une nouvelle rédaction des articles R. 261-18 et suivant, par le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010. Si ce décret amène certes une définition plus précise et plus rigoureuse de la notion de fonds propres du vendeur et un meilleur encadrement des appels de fonds, il n'en reste pas moins vrai que les acheteurs ne disposent d'aucun recours en cas de dépôt de bilan du vendeur et que par ailleurs les obligations d'information des risques encourus par l'acquéreur semblent insuffisantes. Le Président de la République et le Gouvernement ayant fait de l'accès à la propriété une priorité, il lui demande s'il ne serait pas envisageable de mettre en place un régime juridique unique pour la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou, le cas échéant, de créer un fonds de garantie, alimenté par les vendeurs, qui se substituerait au vendeur défaillant et d'améliorer l'information de l'acquéreur des risques encourus.

Texte de la réponse

Le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover a modifié le régime de la garantie intrinsèque d'achèvement de la vente en état futur d'achèvement, en précisant les conditions de cette garantie, en donnant une meilleure définition des fonds et crédits nécessaires à l'opération, en prévoyant l'obligation pour le vendeur de faire établir des attestations de réalisation des travaux et en fixant un meilleur échelonnement des différents stades de paiement. En cela, il constitue un renforcement de la protection de l'acquéreur. Toutefois, au cours de l'été 2010, le Médiateur de la République a été saisi par plusieurs collectifs d'acquéreurs d'immeubles en état futur d'achèvement dont l'opération n'a pu être menée jusqu'à l'achèvement, afin de déterminer si les nouvelles dispositions issues de ce décret du 27 septembre 2010 sont suffisantes pour sécuriser ce type de garantie. Le Médiateur de la République a communiqué ses conclusions au secrétaire d'État chargé du logement le 30 mars 2011. Dans son courrier, il préconise soit de supprimer la garantie intrinsèque, soit de mettre en oeuvre un certain nombre de mesures de sécurisation des acquéreurs en VEFA sous le régime de la garantie intrinsèque. Dès lors que le décret du 27 septembre 2010 précité traduit une forme de compromis entre les différents acteurs du dossier, la préférence du Gouvernement va au suivi et à l'évaluation de ses effets, plutôt qu'à la remise en question complète du dispositif. Toutefois, les aménagements proposés par le Médiateur de la République pourront être examinés dans le cadre du projet de

loi renforçant les droits, la protection et l'information du consommateur, déposé à l'Assemblée nationale, le 1er juin dernier.

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Richard](#)

Circonscription : Yvelines (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97574

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 janvier 2011, page 129

Réponse publiée le : 26 juillet 2011, page 8189