



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 57527

Texte de la question

M. Alain Calmette attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la vente en l'état futur d'achèvement dit « VEFA », procédure juridique couramment employée dans le cadre d'acquisitions sur plans de constructions immobilières. Malgré l'ordonnance du 3 octobre 2013 (n° 2013-890) relative à la garantie financière en cas de VEFA qui met fin à la pratique de la garantie d'achèvement intrinsèque pour rendre obligatoire à partir du 1er janvier 2015, pour le vendeur, la souscription d'une garantie d'achèvement extrinsèque, la pratique de la « vente sur plans », même lorsqu'elle est soumise à la garantie d'achèvement extrinsèque, reste trop souvent encore la source d'expériences malheureuses pour les acquéreurs. L'obligation, pour le vendeur, de souscrire une garantie d'achèvement extrinsèque dans le cadre des VEFA est un véritable progrès pour l'acquéreur, mais il faut aller plus loin encore car elle n'a pas empêché, en 2007, 178 acquéreurs d'une résidence de tourisme située dans le Cantal d'être victimes de son inachèvement et ce malgré la présence d'un garant extrinsèque qui a pu échapper à ses obligations. Cet exemple n'est malheureusement pas isolé et les associations de victimes en dénombreraient plus d'une cinquantaine sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi il serait souhaitable que les droits des acquéreurs soient de nouveau consolidés par les mesures suivantes : assimiler l'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque à celle de l'assurance dommage-ouvrage instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 ; créer les syndicats de copropriétaires dès les premières ventes ; recenser et agréer les promoteurs, l'organisme prêteur devrait exiger de l'acquéreur, pour l'octroi du prêt, qu'il fournisse le numéro d'agrément du promoteur ; exiger des notaires qu'ils informent mieux les acquéreurs sur les VEFA. Aussi, il lui demande de bien vouloir examiner la pertinence de ces mesures ayant vocation à sécuriser plus encore la vente en l'état futur d'achèvement, et de lui indiquer quelle est la procédure juridique nécessaire pour leur mise en oeuvre.

Texte de la réponse

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la protection des acquéreurs a été significativement améliorée avec la suppression de la garantie intrinsèque et l'obligation pour les vendeurs de justifier, dans tous les cas, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble introduite par l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement ratifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La préoccupation du Gouvernement est de concilier la protection des acquéreurs avec la relance de la construction. L'ordonnance précitée ayant déjà apporté une avancée majeure pour les acquéreurs, le Gouvernement ne souhaite pas aujourd'hui bloquer des projets de promotion immobilière avec un encadrement législatif trop strict. En tout état de cause, le sujet de la garantie financière d'achèvement pourra être débattu lors de la concertation qui sera menée préalablement à la prise du décret d'application de l'ordonnance précitée.

Données clés

Auteur : [M. Alain Calmette](#)

Circonscription : Cantal (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57527

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [17 juin 2014](#), page 4841

Réponse publiée au JO le : [25 novembre 2014](#), page 9933