



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 8605

Texte de la question

Mme Marietta Karamanli attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la situation d'un certain nombre de personnes ayant acquis des logements dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement mais dont les constructions n'ont pas été livrées au-delà de la limite fixée par l'acte notarié. L'article 1601-3 du code civil indique que la VEFA est un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le même article précise que l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Dans les cas d'espèce posant problème, les prix payés représentent 90 % du prix du bien achevé mais sans qu'il n'y ait eu livraison du bien. Il semble que plusieurs entreprises soient impliquées dans des affaires où les acheteurs sont ainsi victimes ayant en plus la charge d'intérêts que les promoteurs vendeurs devaient leur rembourser. Elle lui demande si de telles modalités d'achat de biens immobiliers ont donné lieu ces derniers mois à des comportements de la part des vendeurs pouvant être qualifiés de fraudes ou d'abus de pouvoir d'une personne sur l'autre et, dans ce cas, si une réflexion est en cours en vue de mieux protéger les acheteurs.

Texte de la réponse

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement est encadré par les articles L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui reproduisent, notamment, les articles 1601-1 et suivants du code civil. Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'acquéreur procède à des versements entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble. En contrepartie, le vendeur a l'obligation de fournir dans le contrat, sous peine de nullité de la vente, une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement (articles L. 261-11 alinéa 1 et R. 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Toutefois, certaines clauses insérées dans les contrats de vente en état futur d'achèvement apparaissent de nature à retarder de façon excessive la livraison de l'ouvrage, sans que ce retard soit justifié par des intempéries ou tout autre cas de force majeure. La jurisprudence de la Cour de cassation sanctionne les clauses qui ont pour effet de créer au détriment des acquéreurs non professionnels un déséquilibre entre les droits et les obligations des parties au contrat (Cas. civ. 3° 24.10.2012) et les déclare abusives. Des dispositions pénales sont, par ailleurs, prévues par l'article L.263-1 du code précité pour sanctionner le défaut de respect de ses obligations par le vendeur en l'état futur d'achèvement. Par conséquent, les acquéreurs disposent de moyens d'action devant les tribunaux compétents en vue de faire appliquer les garanties prévues par la loi.

Données clés

Auteur : [Mme Marietta Karamanli](#)

Circonscription : Sarthe (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8605

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [30 octobre 2012](#), page 6071

Réponse publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 5029