



N° 1753

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 mars 2019.

PROPOSITION DE LOI

*visant la sécurisation des consommateurs
dans le cadre d'achat de logements sur plan,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Hubert WULFRANC, Alain BRUNEEL, Marie-George BUFFET, André CHASSAIGNE, Pierre DHARRÉVILLE, Jean-Paul DUFRÈGNE, Elsa FAUCILLON, Sébastien JUMEL, Jean-Paul LECOQ, Stéphane PEU, Fabien ROUSSEL,

député-e-s.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'achat d'un bien immobilier constitue une aspiration de nombreux citoyens, qui visent dans 18 % des cas, l'acquisition d'un bien neuf. Cet attrait se manifeste particulièrement pour des logements en immeubles, qui sont majoritaires dans l'ensemble du marché des logements neufs (51,4 %). La dynamique de la demande des consommateurs pour les appartements neufs, acquis sous le régime juridique de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de promoteurs immobiliers, se retrouve dans la hausse prononcée au cours des dernières années des ventes, qui atteignent 118 000 logements en 2017 (+49,7 % par rapport à 2014).

Alors que ces ventes se font à des tarifs de plus en plus élevés, l'exigence des consommateurs sur la bonne application par les promoteurs immobiliers des contrats signés se heurte à des litiges qui augmentent en 2018, avec une hausse exponentielle de 84 % par rapport à 2017 !

Particulièrement, un problème est fréquemment remonté par les consommateurs : les retards de livraison. L'analyse des litiges traités par les enquêtes des associations de consommateurs montre que 29,3 % des logements sont livrés avec retard. D'une durée moyenne de 5,4 mois, ce retard engendre un impact financier direct moyen de plus de 4 500 euros, compte tenu des frais supplémentaires et non prévus engagés en raison des retards de livraison (loyers supplémentaires, frais liés aux crédits immobiliers, etc.).

En prenant en compte l'ensemble de ces éléments, il est possible d'estimer que près de 35 000 logements achetés sur plan en 2017 seront livrés avec du retard, et que le préjudice total subi par la communauté d'infortune de ses acquéreurs avoisinera 156 millions d'euros.

Surtout, l'analyse des motivations des retards de livraison évoquées permet de mettre en évidence l'existence de causes exonératoires bien trop extensives offrant le loisir de ne pas compenser financièrement le préjudice affectant les consommateurs. Pourtant, seules de réelles justifications basées sur l'imprévisibilité des événements expliquant un retard de livraison pourraient être compréhensibles pour les consommateurs, dont les témoignages abondent et permettent de souligner les impacts désastreux de ceux-ci.

Au moment de la livraison, seul 1 logement sur 5 est dans un état ne nécessitant pas que l'acheteur pose des réserves. C'est donc dans une écrasante majorité des cas que des réserves sur l'état du logement sont émises, 12 en moyenne. Pire, dans 16 % des cas, ces réserves ont trait à des problèmes affectant l'habitabilité du logement (absence d'eau, de chauffage, etc.).

Il est constaté par ailleurs ? qu'abstraction est souvent faite du droit des consommateurs à consigner à la livraison 5 % du prix d'acquisition du bien si des réserves sont émises. En effet, dans 73 % des cas cette demande des consommateurs est illégalement refusée, la remise des clefs étant conditionnée au paiement intégral du bien.

En conséquence, cette proposition de loi, dans son article 1, cadre le calendrier promis de livraison, d'un bien en VEFA et ce de manière raisonnable et responsable dans l'intérêt des contractants.

Le délai de 30 mois, jour pour jour, entre la signature du contrat et la livraison impérative respecte la phase de commercialisation ouvrant droit au déclenchement des travaux de chantier.

L'obligation de confirmation, au plus tard quatre mois avant la date de livraison, permet à l'acheteur de sécuriser sa transition résidentielle d'un point de vue financier et matériel.

Le forfait de 3 mois maximum, jour pour jour, de report de livraison permet au maître d'ouvrage de prendre en compte les aléas ayant une cause légitime ne disposant pas de base légale.

Dans son article 2, la proposition de loi élève au rang réglementaire ou rang législatif la définition de la réputation d'achèvement des travaux en matière d'équipement du bâtiment et de fonctionnement des services des tiers opérateurs. Il annule la tolérance de surface de l'article 1619 du code civil désormais obsolète.

Ainsi, l'acquéreur est-il en droit et en situation de disposer d'un bien salubre, confortable et opérationnel dès la remise des clés et son entrée dans les lieux.

Enfin, dans son article 3, il rend obligatoire la consignation du solde du prix d'achat et sa levée concomitante à celle des réserves.

Ainsi, cet article fait correspondre le strict respect du contrat à l'acquittement définitif des prestations attendues et du prix total de ces dernières.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Dans le cadre de contrats signés sous le régime juridique de la vente en l'état futur d'achèvement auprès des promoteurs immobiliers, la date de livraison impérative du bien est contractuellement fixée à 30 mois jour pour jour après la date de signature du contrat.
- ② Le promoteur immobilier a l'obligation d'adresser, au plus tard quatre mois avant la date contractuelle de livraison, une notification écrite à l'acheteur, confirmant la remise des clés à ladite date contractuelle.
- ③ Dans le cas d'aléas autres que force majeure, telles que imprévisibilité et irrésistibilité d'événements survenus lors du chantier de construction, un forfait de trois mois maximum et jour pour jour est accordé au promoteur maître d'ouvrage pour la remise des clés. Au-delà, une pénalité de retard est fixée au contrat égale à un trois-millième du prix par jour de retard.

Article 2

Quelle que soit la date contractuelle de la remise des clés, l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation conformément à la destination de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Les services relatifs aux fluides et réseaux doivent être en état de fonctionnement. La surface habitable est vérifiée par attestation conforme à l'engagement contractuel.

Article 3

- ① Quelle que soit la date contractuelle de la remise des clés par le promoteur à l'acheteur, le solde de paiement du coût d'achat du bien est payable à l'extinction des réserves qui pourraient être émises par l'acquéreur dans le mois qui suit son entrée dans les lieux. Durant cette période de temps, elle est obligatoirement consignée.

- ② Les réserves et leurs extinctions sont établies d'un commun accord entre le promoteur et l'acheteur. À défaut, elles sont établies par constat d'expert à charge partagée. La date de l'extinction des réserves est concomitante à la date de la levée de la consignation et ce durant l'année qui suit la remise des clés.