



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Accession a la propriete

Question écrite n° 6956

Texte de la question

M Jean-Jacques Weber appelle l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur les graves difficultés financières et humaines que peuvent rencontrer des accédants à la propriété en cas de défaillance de leur promoteur, en raison de lacunes du droit positif en la matière. L'article R 261-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit des montants maxima de versements par les acquéreurs en fonction de l'avancement des travaux. Or, il est fréquent que, en cas de carence du promoteur, les sommes restant à verser par rapport au prix initialement fixé, sont largement inférieures au montant des travaux restant à effectuer pour l'achèvement des travaux et suppose ainsi un surcoût important pour l'accès à la propriété. Par ailleurs, les articles R 261-17 et R 261-18 du CCH consacrent l'existence d'une garantie d'achèvement des travaux, de façon intrinsèque à l'opération immobilière des lors que 75 p 100 de son prix de vente sont couverts. Or cette dernière formule ne confère qu'une protection fort limitée à l'acquéreur qui ne disposera d'aucun recours financier efficace en cas de défaillance du promoteur-immobilier. L'abaissement de montants maxima prévus à l'article R 261-14 du CCH pour les versements à l'avancement des travaux pourrait compromettre la viabilité économique des opérations de promotion. En revanche, la production obligatoire d'une garantie extérieure pour tout contrat de vente d'immeuble d'habitation à construire serait de nature à garantir à l'acquéreur l'achèvement des travaux aux conditions et prix initialement prévus. Dans ces conditions, il lui demande s'il envisage de modifier les dispositions réglementaires susvisées en ce sens, afin de prévenir des situations dramatiques qui peuvent en résulter à l'heure actuelle pour des acquéreurs confrontés à des promoteurs défaillants.

Texte de la réponse

Reponse. - La vente en l'état futur d'achèvement comporte obligatoirement des garanties financières qui consistent soit en une garantie de remboursement, soit en une garantie d'achèvement. Cette dernière garantie qui est actuellement celle qui est le plus fréquemment fournie à l'acquéreur résulte soit de l'engagement d'un établissement financier habilité sous forme de caution ou d'ouverture de crédit (garantie dite extrinsèque), soit de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque le vendeur justifie de la disposition de moyens financiers suffisants (garantie dite intrinsèque). Ce régime de garantie est en vigueur de façon satisfaisante depuis 1967 sans qu'un nombre significatif de cas de mauvais fonctionnement aient été mis en évidence même lorsque la garantie intrinsèque est utilisée. Il convient en effet d'observer qu'à la différence du contrat de construction de maison individuelle régi par les articles L 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), où se produisent effectivement les difficultés signalées, la garantie intrinsèque de la vente en l'état futur d'achèvement comporte des éléments de protection très solides qui résultent des obligations suivantes : le vendeur ne peut percevoir aucun paiement avant la signature de l'acte de vente ; l'acte de vente est obligatoirement reçu par un notaire qui est responsable de la vérification de l'existence des éléments de la garantie et notamment, pour la garantie intrinsèque la plus courante, de la justification par le vendeur de la disposition des fonds nécessaires au financement de 75 p 100 du coût de l'immeuble ; au jour de la vente, l'acquéreur ne paie que la valeur du terrain dont il revient propriétaire ainsi que le coût des travaux effectivement réalisés. Par ailleurs, le vendeur qui après la vente dépasserait l'échelonnement des paiements serait puni des

sanctions penales prevues a l'article L 261-17 du CCH Dans ces conditions, un examen des modifications du regime de la garantie intrinseque ci-dessus evoque ne pourrait etre entrepris qu'a la lumiere des problemes concrets rencontres. Il est donc demande a l'honorable parlementaire de transmettre les dossiers ayant presente les graves difficultes financieres et haumaines rencontrees.

Données clés

Auteur : [M. Weber Jean-Jacques](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6956

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 décembre 1988, page 3718