



14ème législature

Question N° : 56182	De M. Fabrice Verdier (Socialiste, républicain et citoyen - Gard)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > vente en l'état futur d'achèvement. contrats. protection des acquéreurs.
Question publiée au JO le : 27/05/2014 Réponse publiée au JO le : 25/11/2014 page : 9933 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Fabrice Verdier appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les conséquences de l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 sur la garantie intrinsèque d'achèvement des promoteurs au profit de la garantie extrinsèque d'achèvement. En effet ces dispositions présentent des faiblesses que les membres de l'association des copropriétaires Grand phénix-Le Lioran se sont attachés à me rapporter en raison d'une anomalie juridique qui s'est révélée dans la mise en œuvre de l'ordonnance. La législation fait obligation au promoteur de fournir une garantie à ses acquéreurs soit selon le mode intrinsèque (réunion des conditions d'avancement des travaux et des conditions de couverture financière) soit selon le mode extrinsèque (résultant de l'intervention d'un tiers garant, comme une banque par exemple). La loi ALUR tend à abolir la première garantie. Or le cadre juridique donné au seul mode de garantie extrinsèque requiert davantage de précisions, et un encadrement administratif approprié. Ainsi un agrément des promoteurs « garantissables » pourrait permettre une lisibilité accrue par les agents non professionnels concernés, qui par un renforcement du rôle de garantie des notaires (interventionnisme dans le déroulement des ventes en état futur d'achèvement) disposeraient de davantage de sécurité juridique, mais également réviser en amont la réglementation des retards de livraison et des pénalités, qui contribuent actuellement à amoindrir l'effet des garanties. Abolir la garantie intrinsèque doit sans nul doute aller de pair avec un encadrement réajusté de l'intervention du tiers garant, à savoir le mode de fonctionnement de la garantie extrinsèque. Il lui demande, en conséquence, quelles mesures il compte mettre en place pour adapter la garantie extrinsèque afin qu'elle ne souffre pas de l'abolition de la garantie intrinsèque.

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.

