

15ème législature

Question N° : 15272	De M. Patrick Vignal (La République en Marche - Hérault)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Failles du cadre législatif et réglementaire de la VEFA	Analyse > Failles du cadre législatif et réglementaire de la VEFA.
Question publiée au JO le : 18/12/2018 Réponse publiée au JO le : 02/07/2019 page : 6226		

Texte de la question

M. Patrick Vignal alerte M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les failles de l'actuel cadre législatif et réglementaire de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). A titre d'illustration, bien qu'un nombre élevé de nos concitoyens fasse l'acquisition de logements sur plan, sur l'année 2017, environ un tiers des logements achetés sur plan sont concernés par des retards de livraison. Cela est sans compter les nombreuses réserves qui freinent et repoussent l'habitation de ces derniers au moment de la livraison (absence d'eau ou de chauffage par exemple). Ces constats sont sans doute le résultat d'un encadrement non suffisamment strict de l'achèvement et du déroulement de ces travaux. Par ailleurs, l'actuelle législation autorise les promoteurs à livrer des logements ayant une surface jusqu'à 5 % plus petite que celle achetée et ce, sans aucune compensation financière. A nouveau, la protection des consommateurs sur ce marché s'en voit alors ébranlée. Par conséquent, de nombreux litiges relatifs à la vente en état futur d'achèvement (VEFA) éclatent. Dès lors, il lui demande si une éventuelle révision du cadre législatif et réglementaire de la vente en état futur d'achèvement des logements sur plan est prévue afin de palier à ces failles précédemment décrites.

Texte de la réponse

La vente en l'état futur d'achèvement a pour objet la vente d'un immeuble qui, au jour de la conclusion du contrat de vente, soit n'existe pas, soit est en cours de construction, et que le vendeur s'est engagé à construire ou à faire construire jusqu'à son achèvement, l'acquéreur s'engageant à verser une très grande partie du prix avant l'achèvement. Dans un souci de protection de l'acquéreur, la réglementation applicable encadre strictement les obligations contractuelles du vendeur, tout particulièrement l'obligation d'achever l'immeuble, à laquelle a été attachée la garantie financière d'achèvement. L'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation précise ainsi que l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation, conformément à sa destination. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. L'eau ou le chauffage sont autant d'éléments qui concourent à l'habitabilité de l'immeuble et leur absence rend l'immeuble impropre à toute habitabilité et toute utilisation conforme à sa destination, ce qui fait obstacle à ce que l'immeuble puisse être considéré comme achevé et justifie la mise en œuvre d'une « garantie financière d'achèvement ». Le vendeur est en effet tenu de souscrire,

avant la conclusion du contrat de vente, une garantie financière d'achèvement de l'immeuble, qui permet de pallier une défaillance du vendeur et de garantir à l'acquéreur l'achèvement de la construction. Cette garantie peut être mise en œuvre par l'acquéreur en cas de défaillance financière du vendeur, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. L'article 75 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a amélioré les modalités de mise en œuvre de la garantie financière due à l'acquéreur, de façon à mener la construction à son achèvement. Il s'agit notamment de permettre au garant financier, qui apporte les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du vendeur, de demander au juge de désigner un administrateur ad hoc dont la mission est d'achever l'immeuble, lorsqu'aucun reprenneur de l'opération n'a été trouvé. Cette disposition est de nature à éviter des contentieux et à permettre l'achèvement de l'immeuble dans des délais plus rapides. Enfin, une règle générale énoncée à l'article 1619 du code civil et propre à toute vente d'immeubles, et non spécifique à la vente de logements sur plan, admet une tolérance d'une différence de surface du logement de 5 % sans compensation pour l'acquéreur ; au-delà de 5 %, la différence de surface ouvre droit à diminution du prix. La loi ELAN a été promulguée il y a 6 mois et les décrets nécessaires à son application sont en cours de publication. Dans ce contexte, la mise en œuvre de ces dispositions par les différents acteurs pourra être l'occasion d'engager une réflexion relative aux retards de livraison et permettra d'apprécier s'il convient d'envisager de nouvelles modifications du régime juridique de la vente en l'état futur d'achèvement. L'application de cette règle tire les conséquences du caractère non industrialisé de l'acte de construire qui génère des écarts inhérents d'exécution par les entreprises de travaux. Le développement de la préfabrication ou de l'utilisation de la maquette numérique promettent à terme une forte augmentation de la précision d'exécution. Ces démarches sont soutenues par l'État. Lorsqu'elles seront généralisées, l'opportunité de conserver les tolérances de 5 % devra être appréciée.