

15ème législature

Question N° : 9354	De Mme Virginie Duby-Muller (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Vente en l'état futur d'achèvement dans le secteur protégé	Analyse > Vente en l'état futur d'achèvement dans le secteur protégé.
Question publiée au JO le : 12/06/2018 Réponse publiée au JO le : 09/03/2021 page : 2082 Date de changement d'attribution : 01/09/2020		

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller attire l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur des difficultés rencontrées par des praticiens du droit concernant la question du seuil maximum pouvant être appelé lors des appels de fonds effectués par le promoteur dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement dans le secteur protégé. Cette question est particulièrement prégnante lorsque le chantier est ouvert mais n'a pas encore atteint le stade : « fondations achevées » qui autorise la perception de 35 % du prix de vente selon les dispositions légales en vigueur. En dessous de ce seuil, une réponse ministérielle avait été donnée et publiée au *Journal officiel* le 1er mars 2011, précisant que le montant des appels de fonds effectués devait correspondre à un avancement effectif des travaux et qu'il ne pouvait pas atteindre 30 % du prix de vente, si les travaux sur le terrain n'étaient pas entamés par le promoteur. Depuis, le Gouvernement a supprimé la possibilité pour tous les permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2015 de recourir à une garantie intrinsèque d'achèvement, source de la quasi-totalité des sinistres en la matière, sans modifier le texte de l'article R. 261-14 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'acquéreur d'un lot en l'état futur d'achèvement est actuellement assuré que si le promoteur faisait faillite, entre le jour de la signature de l'acte de vente et la livraison des biens vendus, il pourra bénéficier soit de la garantie de remboursement octroyée par l'organisme bancaire avant la réalisation du programme, lui permettant ainsi d'être remboursé du prix de vente qu'il aura versé au promoteur défaillant, soit de bénéficier d'une caution bancaire émanant d'un organisme bancaire, donnée avant la réalisation de l'opération et lui permettant d'obtenir l'achèvement des travaux par le financement de la banque qui s'est portée caution. Dans le département de Haute-Savoie où la charge foncière du terrain dans le coût global de la construction de la future opération immobilière, par le promoteur, est de plus en plus importante, il peut être difficile, financièrement d'attendre pour ce dernier, un état d'avancement effectif des travaux de construction pour procéder à un premier appel de fonds de 15 % - 20 %, à l'acquéreur, alors que la charge foncière représente, déjà à elle seule, 15 % voir dans certains cas 25 %, du coût global du projet de construction. En régularisant son acte de vente en l'état futur d'achèvement, l'acquéreur devient immédiatement propriétaire de lots privatifs et de tantièmes de parties communes, correspondant notamment à une quote-part de l'assiette de la copropriété. Le promoteur peut ainsi justifier l'appel de fonds correspondant à la quote-part de la charge foncière dans le coût global de l'opération de construction. Elle souhaite savoir si des précisions supplémentaires peuvent être apportées au texte de l'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation afin que les appels de fonds visés dans ce texte, puissent englober certes une effectivité des travaux réalisés par le promoteur, mais également le coût de la charge foncière



du terrain sur lequel va être édifié l'opération de construction.

Texte de la réponse

L'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation définit la vente en l'état futur d'achèvement comme 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 et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. L'article R. 261-14 dudit code détermine les modalités de paiement du prix à mesure de l'avancement des travaux et prévoit ainsi que les paiements ou dépôts ne peuvent excéder au total : - 35 % du prix à l'achèvement des fondations ; - 70 % à la mise hors d'eau ; - 95 % à l'achèvement de l'immeuble. Il prévoit également que le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Il résulte de cet article que la fraction du prix exigible au moment de la signature du contrat de vente peut inclure la charge foncière sous réserve qu'une fois atteint chacun des stades de construction ci-dessus prévus, les paiements n'aient pas dépassé le pourcentage maximal du prix qui y est attaché. Il n'apparaît donc pas nécessaire de modifier la réglementation en vigueur.