

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 septembre 2011

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - (n° 3632)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT**N° 209**

présenté par

Mme Erhel, M. Jung, M. Viollet, M. Le Bouillonnec, M. Gaubert, Mme Le Loch
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant :

Le d) de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots et la phrase suivante : « , résultant de l'intervention d'un tiers garant. La garantie d'achèvement ne peut résulter de l'existence de conditions propres à l'opération. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Plusieurs centaines d'acquéreurs se retrouvent chaque année dans des situations de grande détresse pour avoir accepté le recours au régime de garantie intrinsèque qui, bien qu'il soit légal, constitue une imperfection juridique.

Loin de les assurer face aux conséquences d'un aléa ou d'un sinistre, ce dispositif les laisse seuls responsables de l'achèvement de la construction en cas de faillite du promoteur ou d'inexécution de ses engagements, tout en restant redevables du remboursement de leur emprunt. La plupart d'entre eux ne peuvent y faire face.

Les modifications du régime de la garantie intrinsèque introduites par le décret du 27 septembre 2010 (JO du 29 septembre 2010), entrées en vigueur en avril 2011, avaient pour objectif de corriger les défauts persistants de la réglementation de la VEFA (articles R. 261-18 à 216-20 du Code de la construction et de l'urbanisme). Ces améliorations ne sont cependant pas suffisantes, puisque demeure en suspens la question essentielle de l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur vendeur, aucun garant n'étant tenu d'achever l'immeuble.

Saisi de nombreuses réclamations d'acquéreurs ruinés, le Médiateur de la République a réuni début 2011 un groupe de travail dédié à cette question, associant l'ensemble des acteurs. À

l'issue des travaux, il est apparu qu'au-delà des pratiques d'un promoteur aigrefin qu'elle autorise, les risques que fait courir la garantie intrinsèque à l'acquéreur sont surtout inhérents à l'absence de filet de sécurité en cas de prise de risque excessive par un promoteur peu expérimenté ou d'aléas causant des surcoûts et des retards dans le chantier.

Les services du Médiateur considèrent que la garantie intrinsèque n'est « pas une réelle garantie », avis partagé par maints juristes ayant décrit les risques inhérents à cette "garantie", depuis longtemps déjà et de manière récurrente.

Le nombre et la nature des mesures qu'il serait indispensable de prendre pour sécuriser la situation des acquéreurs de biens en VEFA avec une garantie intrinsèque véritablement digne de ce nom tendraient à l'assimilation progressive de ce type de garantie à une garantie extrinsèque en bonne et due forme.

Par conséquent, la généralisation de l'obligation de disposer d'une garantie extrinsèque par une tierce partie qui se porte caution s'impose, les modalités d'application de la modification législative proposée relevant du Conseil d'État, conformément à l'article L. 261-22 du Code de la construction et de l'habitation. Elle devrait être accompagnée de mesures assurant, d'une part, une meilleure information des acquéreurs au sujet de cette obligation, et facilitant, d'autre part, l'obtention par les promoteurs de garanties extrinsèques d'achèvement auprès des organismes financiers, afin de prévenir le risque d'augmentation du nombre d'opérations de construction lancées sans aucune garantie.

Ces dispositions, nécessaires pour mettre un terme à l'allongement permanent de la liste des victimes de la "garantie intrinsèque", contribueront à parachever le mouvement législatif de protection des accédants à la propriété.