

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 16

présenté par

M. Frédéric Lefebvre, M. Mariton, M. Myard, M. Salen et M. Sermier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. - Le code civil est ainsi modifié :

1° L'article 1601-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le garant s'engage à respecter les délais de livraison sous peine de s'exposer à l'exécution de la garantie extrinsèque. Cette sanction est pécuniaire et prélevée directement sur le montant de cautionnement par journée de retard. Le montant de la sanction est stipulé dans les termes contractuels. » ;

2° Après le premier alinéa de l'article 1601-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquéreur est dispensé de paiement dès lors que les travaux sont interrompus pour cause de défaut du promoteur. Ils reprennent dès lors qu'un nouveau promoteur reprend les travaux. ».

II. - Après l'article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés cinq articles L. 261-10-2 à L. 261-10-6 ainsi rédigés :

« *Art. L. 261-10-2.* - Les promoteurs doivent justifier auprès d'un numéro d'agrément national de leurs qualifications professionnelles et de n'avoir subi aucun sinistre dans les trois années précédant le contrat.

« *Art. L. 261-10-3.* - La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil est applicable pour l'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque. Elle est mise en œuvre par une procédure amiable encadrée aux délais stricts.

« *Art. L. 261-10-4.* - Le notaire communique par écrit à l'acquéreur les conditions de la garantie d'achèvement souscrite.

« Art. L. 261-10-5. - Le garant d'achèvement s'engage à vérifier la bonne exécution des travaux lors des appels de fonds.

« Art. L. 261-10-6. - L'organisme de crédit contrôle préalablement la solvabilité du promoteur, ainsi que la viabilité du projet. Suivant l'application de l'article L. 312-19 du code de la consommation, la remise du rapport d'expertise doit être conclusive et confirme ou infirme en deuxième audience la procédure en référé existante. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Un nombre croissant de Français désireux d'acquérir un bien immobilier, ont fait le choix de l'achat de programmes immobiliers sur plans, dans le cadre de « ventes en l'état futur d'achèvement » (VEFA).

Aux termes de l'article 1601-3 du code civil, « la vente en l'état futur d'achèvement est le 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 ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. »

Cet article ajoute que « le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

Dans la pratique, ces contrats soulèvent toutefois des difficultés majeures, notamment lorsque le promoteur immobilier chargé de la réalisation de l'opération, vient à être défaillant, à connaître la liquidation judiciaire ou la faillite.

Les acquéreurs se retrouvent alors, à continuer à devoir honorer auprès de leurs établissements de crédits, souvent partenaires initiaux de ce type de contrats, les mensualités liées à l'opération, bien que les travaux soient interrompus et que l'achèvement des biens concernés devienne hypothétique.

Un nombre grandissant de contentieux opposent aujourd'hui ces acquéreurs aux établissements de crédits, qui exigent de ces derniers la poursuite du versement des échéances liées au contrat dit de « VEFA ».

Le législateur, conscient de ces difficultés, est intervenu dans le cadre de l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013, en règlementant la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

L'article 1^{er} de cette ordonnance a ainsi créé un article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose qu'« avant la conclusion du contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement ».

Si cette ordonnance constitue une avancée positive, elle ne concernera toutefois que les opérations « VEFA » conclues après le 1^{er} janvier 2015.

Par ailleurs cette ordonnance n'a pas traité d'autres enjeux majeurs liés aux contrats « VEFA », tels que le recensement des promoteurs garantissables, le renforcement de l'exécution de la garantie extrinsèque, le renforcement du rôle des notaires, la réglementation des retards de la livraison ou la définition des obligations des organismes de prêts aux acquéreurs.

C'est pourquoi le présent amendement vise d'une part à prendre en compte la situation des victimes de programmes immobiliers inachevés, conclus sous forme de VEFA avant 2015, et d'autre part à compléter l'ordonnance du 3 octobre 2013, afin de mieux protéger les acquéreurs.