

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE626

présenté par

Mme Bonneton, Mme Allain, M. de Rugy, Mme Abeille et M. Alauzet

ARTICLE 22

Après le mot :

« financière »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 101 :

« extrinsèque définie par décret en conseil d'Etat. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi fait référence à la garantie financière d'achèvement dont la définition ne correspond pas au besoin de sécurisation des projets en maîtrise d'ouvrage en autopromotion en phase de construction.

En effet, la garantie financière d'achèvement répond à l'obligation de l'Article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Or, quel que soit le statut final (copropriété ou jouissance en société d'autopromotion ou en coopérative d'habitants), dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage en autopromotion, le promoteur est l'acquéreur.

Notons que dans le cas d'une société d'attribution telle que définie aujourd'hui, (en jouissance ou en propriété), deux cas de figures sont prévus : passage par un contrat de promotion immobilière (CPI) ou gérant promoteur. Dans le cadre du CPI, il n'y a pas ici remise en cause de la garantie financière d'achèvement. Dans le cas du gérant promoteur, la réglementation a pris en compte cette spécificité puisque, aux termes de l'article R 222-11 du code de la construction, lorsque le maître d'ouvrage est une société d'attribution (1), que la société répond de l'engagement du garant (le gérant promoteur)(2), que les associés s'engagent à satisfaire aux appels de fonds et garantissent les éventuels cessionnaires (3), la garantie financière d'achèvement n'est pas obligatoire.

La garantie financière d'achèvement ne correspond donc pas aux besoins des projets en maîtrise d'ouvrage en autopromotion, quels que soient les statuts finaux, sachant que dans les autres montages de projets, le législateur a par ailleurs défini les obligations du promoteur qui est alors différent de(s) l'acquéreur(s).

Par contre, une garantie bancaire pour les risques les plus fréquemment rencontrés en cours de construction, économiques (défaillances d'entreprises) ou techniques, est pertinente et permettra de sécuriser les projets.

Notre proposition est de préciser cette sécurisation en faisant référence à une garantie financière « autre », extrinsèque, c'est à dire délivrée par un tiers, pour l'ensemble des statuts dans le cas de maîtrise d'ouvrage en autopromotion.