

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 584

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni,
M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et
M. Tourret

ARTICLE 22

À la seconde phrase de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« , avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble »,

les mots :

« d'une garantie financière extrinsèque ».

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, il n'y a pas de vente, le promoteur étant le collectif des associés occupants.

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).

Citons le cas d'une société d'attribution telle que définie aujourd'hui,(en jouissance ou en propriété), qui confirme ce propos.

En effet, 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.

En revanche, 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.

Cet amendement propose donc 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.