



N° 2015

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 11 juin 2014.

PROPOSITION DE LOI

*visant à protéger les acquéreurs de biens immobiliers dans les
opérations de vente en l'état futur d'achèvement,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Frédéric LEFEBVRE,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

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 la présente proposition de loi 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les objectifs de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après le premier alinéa de l'article 1601-3 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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. »

Article 2

- ① L'article 1601-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « 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 prélevé directement sur le montant de cautionnement par journée de retard. Le montant de la sanction est stipulé dans les termes contractuels. »

Article 3

- ① Après l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 261-10-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-10-1.* – 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. »

Article 4

- ① Après l'article L. 261-10-1 du même code, il est inséré un article L. 261-10-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-10-2.* – La présomption de responsabilité établit par l'article 1792 du code civil est applicable pour l'exécution de la garantie d'achèvement extrinsèque. Elle sera mise en œuvre par une procédure amiable encadrée aux délais stricts. »

Article 5

- ① Après l'article L. 261-10-2 du même code, il est inséré un article L. 261-10-3 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-10-3.* – Le notaire est dans l'obligation de communiquer par écrit à l'acquéreur les conditions de la garantie d'achèvement souscrite. »

Article 6

- ① Après l'article L. 261-10-3 du même code, il est inséré un article L. 261-10-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-10-4.* – Le garant d'achèvement s'engage à vérifier la bonne exécution des travaux lors des appels de fonds. »

Article 7

- ① Après l'article L. 261-10-4 du même code, il est inséré un article L. 261-10-5 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 261-10-5.* – L'organisme de crédit doit préalablement contrôler la solvabilité du promoteur, ainsi que la viabilité du projet. Suivant l'application de l'article L. 312-19 du code de consommation, la remise du rapport d'expertise doit être conclusive et confirme ou infirme en deuxième audience la procédure en référé existante. »

