

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 1184

présenté par

M. Masson, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, M. Jean-Claude Bouchet, Mme Valérie Boyer,
M. Cordier, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Pauget, M. Straumann,
M. Vialay, M. de la Verpillière, M. Fasquelle et M. Viala

ARTICLE 22

Après l'alinéa 5, insérer l'alinéa suivant :

« Toute vente réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 % du capital social est exemptée de l'obligation du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi Duflot du 1^{er} juillet 2013 a rendu obligatoire le recours à une Garantie financière d'achèvement (GFA) pour les opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un immeuble.

Celle-ci pouvait alors être intrinsèque ou extrinsèque dans la mesure où l'article R. 261-17 du code de la construction et de l'habitation disposait :

« La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie. »

Devant les difficultés pratiques et la multiplication des situations de non-achèvement d'immeubles, le pouvoir réglementaire a, par une ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie

financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement, mis fin à la possibilité de ne disposer que d'une garantie intrinsèque.

En effet, le dossier de presse accompagnant l'ordonnance mentionnait que :

« Même si des améliorations avaient été apportées à la garantie intrinsèque, ce système était resté peu fiable pour les acquéreurs, qui ne disposaient pas de recours pour financer les travaux restants lorsque le promoteur faisait faillite. Les failles inhérentes à ce système de garantie ont pu avoir des conséquences humaines et financières parfois catastrophiques. Pour lutter contre les promoteurs imprudents et protéger des défaillances les acquéreurs en Véfa, l'ordonnance a supprimé la garantie intrinsèque à compter du 1er janvier 2015. »

L'ordonnance a, de fait, modifié les dispositions des articles L. 261-10-1 et L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation.

Cette mesure visait ainsi à sécuriser les VEFA en obligeant les promoteurs à disposer d'une garantie financière.

S'agissant des SEM, l'article R. 261-19 du code de la construction et de l'habitation les exemptait de devoir recourir à une GFA extrinsèque dès lors qu'il disposait :

« La garantie d'achèvement résulte également : [...] Si la vente est réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 % du capital social. »

Or, compte tenu de l'obligation pour les constructeurs de présenter une GFA extrinsèque, le décret n° 2016-359 du 25 mars 2016 relatif à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement a purement et simplement supprimé les dispositions des articles R. 261-18 et R. 261-19 du même code qui définissaient les garanties intrinsèques dont pouvaient se prévaloir les constructeurs.

C'est ainsi que les SEM se sont trouvées dépourvues de la possibilité de se prévaloir de leur situation pour ne pas avoir à contracter de convention de garantie.

Compte tenu de l'intervention de l'ordonnance de 2013, ratifiée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, une réinsertion pure et simple de cette « exemption » dans la partie réglementaire du code n'est pas envisageable compte tenu de ce qu'elle se fondait sur la possibilité de disposer de garanties extrinsèques désormais écartée par la loi.

Par conséquent, l'amendement consiste à insérer une exemption visant toute « vente réalisée par une société d'économie mixte de construction agréée à cet effet par le ministre chargé des finances et le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou dont une collectivité publique détient au moins 35 % du capital social » au sein de l'article L. 261-10-1 dont l'article 22 du projet de loi envisage la modification.