



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réglementation

Question écrite n° 104990

### Texte de la question

M. Jean-Claude Flory attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la difficile situation des personnes qui ont eu la malchance, lors d'une acquisition en « vente en l'état futur d'achèvement », d'accepter, à titre de garantie d'achèvement de l'immeuble, la garantie dite intrinsèque prévue à l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation, se privant ainsi de tout recours en cas de faillite du constructeur, et ne pouvant donc aucunement récupérer les fonds investis sans avoir pu en recevoir en contrepartie la jouissance du bien acheté. En effet, en cas de défaillance du promoteur, aucune solution de rattrapage n'existe. Aussi, au vu des drames humains que ces dispositions ont engendré, il lui demande de lui indiquer s'il envisagerait de supprimer cette garantie intrinsèque du code de la construction et de l'habitation pour ne conserver que la possibilité de recourir à une garantie extrinsèque, beaucoup plus protectrice.

### Texte de la réponse

Le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover a modifié le régime de la garantie intrinsèque d'achèvement de la vente en état futur d'achèvement en précisant les conditions de cette garantie, en donnant une meilleure définition des fonds et crédits nécessaires à l'opération, en prévoyant l'obligation pour le vendeur de faire établir des attestations de réalisation des travaux et en fixant un meilleur échelonnement des différents stades de paiement. En cela, il constitue un renforcement de la protection de l'acquéreur. Toutefois, le Médiateur de la République a été saisi par plusieurs collectifs d'acquéreurs d'immeubles en état futur d'achèvement dont l'opération n'a pu être menée jusqu'à l'achèvement afin de déterminer si les nouvelles dispositions issues du décret du 27 septembre 2010 seront suffisantes pour pallier les travers de la réglementation antérieure concernant la garantie intrinsèque d'achèvement. Faisant suite à deux réunions en présence de représentants du Gouvernement, le Médiateur vient d'adresser des propositions au Gouvernement parmi lesquelles figurent notamment la suppression de la garantie intrinsèque, ou bien, en cas de difficulté de mise en oeuvre de cette dernière, diverses mesures tendant à sécuriser davantage cette garantie intrinsèque telle que la création d'un fonds de garantie destiné à compenser le défaut de garant. Ce n'est qu'après l'étude de ces propositions et de leur impact que le Gouvernement se prononcera sur le maintien ou non de la garantie intrinsèque de la vente en état futur d'achèvement.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Claude Flory](#)

**Circonscription :** Ardèche (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 104990

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 12 avril 2011, page 3558

**Réponse publiée le** : 16 août 2011, page 8886