



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 121998

Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de M. le ministre du travail, de l'emploi et de la santé sur les dispositions des l'article R. 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui définissent les modalités de la garantie d'achèvement en cas de vente sur plan par les promoteurs. Cette garantie est obligatoire, pour protéger les acquéreurs en cas de défaut du promoteur. Ce dernier a ainsi le choix entre une garantie intrinsèque, reposant sur ses propres actifs, et une garantie extrinsèque, sous la forme d'une garantie de remboursement ou d'achèvement souscrite auprès d'une banque. Cette dernière doit soit rembourser les acheteurs en cas de défaut du promoteur, soit leur apporter les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux. Toutefois, les cas d'exclusion de cette garantie sont aujourd'hui trop nombreux pour permettre une protection efficace des acheteurs, puisque les contrats prévoient de nombreuses clauses dérogatoires. Ainsi, lorsqu'un projet immobilier a fait l'objet d'un arrêté d'interruption des travaux et d'un signalement au parquet après que les agents du service de l'urbanisme eurent constaté un dépassement substantiel des hauteurs spécifiées sur le permis de construire, la banque auprès de laquelle a été souscrite la garantie d'achèvement refuse de rembourser les acheteurs sous prétexte qu'une close du contrat exclut les conséquences du non-respect du permis de construire. Dans ce cas, les acheteurs prennent un risque considérable puisque l'arrêt des travaux, et donc des versements, risque de conduire le promoteur à la faillite, ce qui leur ferait perdre les sommes déjà versées. Il est évident qu'une garantie renforcée implique un surcoût pour le promoteur, qui le répercute sur le prix de vente. Néanmoins, la vente en futur état d'achèvement est une opération lourde pour des particuliers qui la plupart du temps s'endettent pour acheter leur logement. En outre, ils ont souvent des impératifs de délais très serrés, puisqu'ils doivent continuer à se loger à leurs frais en attendant l'achèvement de la construction. La garantie de remboursement doit alors être claire pour les acheteurs qui ne peuvent supporter un défaut ou un retard important. Il lui demande en conséquence comment il entend renforcer la protection des acheteurs dans le cadre de la vente en futur état d'achèvement, contre les manoeuvres de certains promoteurs ou banquiers.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Myard](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121998

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Travail, emploi et santé

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 novembre 2011, page 11949

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)