



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 32572

Texte de la question

M. François Loos interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur certains problèmes à prendre en compte afin de rassurer les acheteurs potentiels auprès de promoteurs immobiliers. En effet, à aucun moment, un promoteur ne doit justifier, titres à l'appui, des travaux qu'il a entrepris, au moment des différents appels de fonds. On pourrait, si une telle pratique avait cours, vérifier à la fois si les travaux ont été faits et s'ils ont été faits dans les règles de l'art et payés. Un autre problème est l'existence d'une garantie intrinsèque, qui n'offre de loin pas les mêmes garanties que la garantie extrinsèque. Peut-être faudrait-il instaurer l'obligation de cette dernière ? En dernier lieu, lors de la constitution d'une SCI pour un projet immobilier, les acheteurs n'en deviennent membres qu'au moment de la remise des clefs. Or, même si l'identité entre le contrat de mandat et celui qui lie les acheteurs au promoteur n'est pas parfaite, les ressemblances sont néanmoins nombreuses. Or, dans le contrat de mandat, le mandataire est l'employé des mandants, qui sont fondés à contrôler et orienter son travail. Il lui demande s'il n'y aurait pas une piste à explorer qui permettrait d'instaurer des systèmes d'alerte par le biais des acheteurs se rendant compte, lors de contrôles légitimes qu'ils feraient, de manquements aux obligations contractuelles et déontologiques.

Texte de la réponse

La modification de la réglementation relative à la vente en l'état futur d'achèvement d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte afin d'instaurer un contrôle de la réalisation des travaux avant tout appel de fonds a été proposée. En l'état actuel de la réglementation, le promoteur vendeur a l'obligation d'apporter à l'acquéreur une garantie de remboursement ou d'achèvement. La garantie d'achèvement peut résulter soit d'une garantie financière, dite garantie extrinsèque, soit d'une garantie intrinsèque constituée essentiellement par des capacités financières du promoteur vendeur suffisantes et d'un certain état d'avancement des travaux au moment de la vente. La garantie extrinsèque apporte une protection à l'acquéreur par l'intervention d'un garant en cas de défaillance financière du promoteur vendeur. Dans ce cas, le garant avance les fonds nécessaires à l'achèvement des travaux. C'est la raison pour laquelle, lorsque le promoteur vendeur a opté pour cette garantie, il n'est pas nécessaire de mettre en place un contrôle obligatoire des travaux, qui, de surcroît, entraînerait une majoration des prix de vente. S'agissant de la garantie intrinsèque, suite à la faillite du promoteur Brun Habitat en Alsace, il a été constitué, à l'initiative du ministre en charge du logement, un groupe de travail interministériel, associant les organismes professionnels concernés ainsi que le Conseil supérieur du notariat, afin de mener une réflexion sur la façon de sécuriser davantage les opérations de vente en l'état futur d'achèvement pour lesquelles cette garantie a été choisie. Le groupe de travail a pu relever que, depuis l'institution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, très peu de contentieux concernent la garantie intrinsèque, laquelle n'est choisie que dans 3 % à 5 % des opérations au niveau national. La proportion de garantie intrinsèque risque toutefois d'augmenter en raison de la difficulté d'obtenir une garantie financière d'achèvement, notamment pour les promoteurs débutants. Cette difficulté pouvant croître dans le contexte actuel. C'est la raison pour laquelle a été écartée l'éventualité de supprimer la garantie intrinsèque. Par contre, le groupe de travail a orienté sa réflexion sur les moyens de renforcer cette garantie intrinsèque afin de la rendre plus efficace, avec notamment

une meilleure définition des fonds et crédits nécessaires à l'opération, l'obligation pour le vendeur de fournir à l'acquéreur une attestation d'exécution des travaux avant tout appel de fonds et un meilleur échelonnement des différents stades de paiements. Les conclusions de ce groupe de travail seront remises prochainement au secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme. Quant à permettre aux acquéreurs de contrôler la réalisation des travaux, cette proposition ne semble pas opportune. En effet, même si le contrat de vente en l'état futur d'achèvement a pour objet la vente d'un immeuble qui n'existe pas encore ou qui n'est pas achevé au moment de la conclusion dudit contrat, il n'en reste pas moins un contrat de vente et non pas un contrat de prestation de service tel que la construction d'un immeuble. Les pouvoirs de maître de l'ouvrage ne reviennent pas à l'acquéreur, mais au vendeur qui procède au contrôle des travaux effectués par les entreprises qui en ont la charge. Par ailleurs, cette proposition supposerait que les acquéreurs puissent se rendre sur le chantier afin d'effectuer des visites. Or, les promoteurs vendeurs ne sont pas couverts par les assurances en cas d'accident impliquant un acquéreur lors d'une visite du chantier.

Données clés

Auteur : [M. François Loos](#)

Circonscription : Bas-Rhin (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32572

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 13 octobre 2009

Question publiée le : 14 octobre 2008, page 8748

Réponse publiée le : 20 octobre 2009, page 9995