



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## accession à la propriété

Question écrite n° 40029

### Texte de la question

Mme Françoise de Panafieu attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur certains promoteurs peu scrupuleux qui utilisent le dispositif dit « Demessine-ZRR » institué par la loi de finances pour 1999, et plus largement tous les dispositifs d'incitation fiscale mis en place par plusieurs lois de finances successives, pour attirer des investisseurs sans leur procurer par ailleurs beaucoup de garantie. De nombreux propriétaires ont ainsi fait les frais d'escrocs. Or il leur est très difficile de se défendre. Elle lui demande s'il ne serait pas possible d'agir dans trois directions afin de sécuriser un peu plus les propriétaires, en travaillant sur la responsabilité des promoteurs afin que les programmes engagés soient achevés, en assouplissant l'assurance dommage ouvrage, et enfin en permettant aux associations de copropriétaires de porter un dossier unique en justice au nom de l'ensemble des adhérents, tant face au promoteur qu'au gestionnaire quand il est également défaillant.

### Texte de la réponse

Dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée ainsi que par les articles L. 261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, des garanties d'achèvement ou de remboursement en cas d'inachèvement sont données à l'acquéreur. L'une ou l'autre doit obligatoirement être mentionnée dans le contrat définitif de VEFA conclu par acte authentique chez un notaire. Ainsi, aux termes de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation, la loi oblige le promoteur à fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des sommes versées par l'acquéreur en cas d'inachèvement, sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier (garantie dite extrinsèque), sauf dans les cas où la garantie résulte des fonds propres au vendeur (garantie dite intrinsèque). Ces garanties d'achèvement et de remboursement permettent, en cas de manquement au contrat, de mettre en cause le garant. Si une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au promoteur ne suffit pas, et en l'absence de garant, une assignation en justice peut être envisagée. Les pouvoirs publics ont entamé un renforcement du régime de la garantie intrinsèque, pour la rendre plus protectrice des acquéreurs immobiliers, notamment à la suite de la faillite du promoteur Brun Habitat à Strasbourg. Les travaux sont en cours et se dirigent vers une définition plus précise et plus rigoureuse de la notion de fonds propres au vendeur, un meilleur encadrement des appels de fonds intermédiaires et la mise en place d'une vérification obligatoire de l'état d'avancement des travaux lors de ces appels de fonds. Par ailleurs, l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire. Cette assurance, encadrée par des délais stricts, permet d'engager les démarches nécessaires en cas de désordres liés à la construction. L'article L. 242-1 du code des assurances impose à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance. Cette assurance porte sur les désordres relevant de la responsabilité décennale affectant les, travaux de bâtiment : elle permet ainsi de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale, sans attendre de décision de justice. En cas de sinistre, l'assureur dispose d'un délai maximal de soixante jours, à compter de la réception de

ce sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat. Lorsque la mise en jeu de ces garanties est acceptée par l'assureur, celui-ci doit présenter une offre d'indemnité dans un délai maximal de quatre-vingt dix jours à compter de la réception de la déclaration du sinistre. Cette indemnité permet de régler les travaux de réparation des dommages. Un assouplissement de l'assurance dommages-ouvrage avait été envisagé par un rapport de l'inspection générale des finances (IGF) et de conseil général des ponts et chaussées en 2006, dans le sens par exemple de la suppression de l'obligation hors logement. Les pouvoirs publics continuent la réflexion sur ce sujet. Enfin, s'agissant de la question de la possibilité pour les associations de copropriétaires de pouvoir porter un dossier unique en justice au nom de l'ensemble des adhérents, elle renvoie au débat plus général sur l'opportunité et, le cas échéant, les conditions dans lesquelles une procédure d'action de groupe pourrait être introduite en droit français.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Françoise de Panafieu](#)

**Circonscription :** Paris (16<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 40029

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 janvier 2009, page 440

**Réponse publiée le :** 12 janvier 2010, page 327