



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

construction

Question écrite n° 53822

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme au sujet de l'application de l'article R. 261-17, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation relatif aux garanties d'achèvement en matière d'immeubles à construire. En effet, les articles R. 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation, édictés en application de l'article L. 261-22 du même code - issu de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 - distinguent deux types de garantie d'achèvement. L'une, dite « garantie extrinsèque », est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance, qui apporte toute sécurité à l'acquéreur ; l'autre, dite « garantie intrinsèque », se fonde simplement sur une absence théorique de risques, au vu des caractéristiques de l'opération (état d'avancement, crédits et ventes conclus par le promoteur,...) qui permettraient de présumer que celle-ci pourra être menée à bien. Or il s'avère, à l'usage, que cette dernière garantie est source de nombreuses difficultés et le notariat a, en conséquence, demandé, à plusieurs reprises, l'abrogation de cette mesure. Le législateur, prenant acte de ces difficultés, a choisi, lors de la création du régime juridique applicable aux ventes d'immeubles à rénover, instauré par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, de ne retenir que le système de la « garantie extrinsèque ». Aussi, il lui demande s'il entend supprimer, également, le système de « garantie intrinsèque » pour le régime des ventes à construire, ce qui, en confortant les acquéreurs potentiels, pourrait contribuer utilement à une relance du marché immobilier.

Texte de la réponse

À l'initiative du ministre du logement, il a été constitué 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 la garantie intrinsèque 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 déjà existante d'obtenir une garantie financière d'achèvement, notamment pour les promoteurs débutants. En outre, dans le contexte économique actuel, cette difficulté risque de croître. C'est la raison pour laquelle le groupe de travail a d'ores et déjà écarté l'éventualité de supprimer la garantie intrinsèque et a orienté sa réflexion sur les moyens de renforcer cette garantie, afin de la rendre plus efficace. Il remettra prochainement ses conclusions au secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme.

Données clés

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

Circonscription : Charente (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53822

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 juin 2009, page 6334

Réponse publiée le : 22 septembre 2009, page 9091