



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 72866

Texte de la question

Mme Marie-Hélène Fabre appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les amortissements fiscaux dans les nouveaux programmes immobiliers en zone tendue. Les dispositifs « loi Scellier » et « loi Duflot » imposent un délai de 30 mois entre le début des travaux et la réception finale. En cas de vendeur défaillant, il arrive que ce délai soit dépassé pour une cause indépendante de la volonté des acheteurs par exemple lorsqu'un promoteur est mis en liquidation. La « garantie d'achèvement », assurance présente par exemple lors des ventes en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) n'est aujourd'hui qu'une assurance partielle qui ne garantit nullement la livraison d'un appartement conforme aux conditions de l'acquisition. Elle lui demande si elle envisage de protéger davantage les investisseurs privés des aléas extérieurs à leur volonté en prévoyant des dérogations au délai de 30 mois pour l'achèvement des travaux de construction et en révisant les conditions des « garanties d'achèvement ».

Texte de la réponse

L'une des conditions d'octroi du dispositif Pinel à l'investisseur privé consiste à ce que l'achèvement du logement intervienne dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement. Ce délai ne pose en général pas de difficultés particulières et s'avère suffisant. Il a été instauré en premier lieu pour protéger l'acquéreur contre un éventuel allongement excessif de la durée des travaux. En cas de défaillance financière du promoteur, l'acquéreur est, depuis le 1er janvier 2015, très bien protégé puisque le promoteur a l'obligation de fournir une garantie financière d'achèvement par laquelle le garant s'engage à apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance financière du vendeur. La construction en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) présente donc l'avantage d'apporter des garanties importantes à l'acquéreur. Cette garantie financière d'achèvement peut prendre la forme d'un cautionnement ou d'une ouverture de crédit consentie par un organisme habilité. Cette garantie ne concerne toutefois que la défaillance financière du vendeur et il ne peut donc être demandé au garant d'intervenir en cas de non conformité de la construction avec les prévisions du contrat ou en cas d'inachèvement de l'immeuble qui n'est pas dû à une défaillance financière du vendeur. Cependant, l'acquéreur d'un logement en VEFA peut prévoir des contreparties aux nuisances causées par un éventuel retard dans la livraison de son logement non lié à une défaillance financière du promoteur via l'acte de vente. En effet, la date de livraison de logement doit être mentionnée dans ce contrat. L'investisseur privé qui souhaite se protéger des conséquences financières d'un retard de livraison peut y demander l'ajout d'une clause prévoyant des indemnités de retard de livraison. Ainsi, compte tenu des différentes modalités de protection qui s'offrent aujourd'hui à l'acquéreur d'un logement en l'état de futur achèvement et dans le but de ne pas ouvrir la possibilité aux promoteurs de déroger sans conséquence aux délais standards de livraison, il n'est pas prévu de permettre des dérogations au délai de 30 mois pour l'achèvement des travaux de construction.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Hélène Fabre](#)

Circonscription : Aude (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72866

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 24 mars 2015

Question publiée au JO le : [20 janvier 2015](#), page 332

Réponse publiée au JO le : [21 avril 2015](#), page 3084