



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

VEFA : effectivité de la consignation des 5 %

Question écrite n° 12969

Texte de la question

M. Alexis Corbière attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur les conditions d'exercice du droit à consignation du solde de 5 % du prix dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement. L'article R. 261-14 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, lorsque des défauts de conformité ou des vices apparents sont constatés lors de la livraison d'un logement acquis en VEFA, l'acquéreur peut consigner le solde de 5 % du prix, notamment auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Ce dispositif constitue une garantie protectrice permettant à l'acquéreur, au moment de la livraison, de ne pas verser au vendeur le solde final tant que les réserves liées à la délivrance conforme ne sont pas levées. Toutefois, l'exercice effectif de ce droit suppose nécessairement qu'une livraison ait lieu, avec établissement d'un procès-verbal et mise à disposition du bien. Or dans la pratique contractuelle, la remise des clés et l'établissement du procès-verbal sont très fréquemment conditionnés au paiement préalable et intégral du solde de 5 %, y compris en présence de désordres apparents ou de non-conformités. Cette articulation place l'acquéreur dans une situation circulaire privant le mécanisme de consignation de toute effectivité : la consignation est un droit qui ne peut s'exercer qu'à l'occasion de la livraison ; la livraison est subordonnée au paiement intégral et exiger une consignation avant toute mise à disposition revient à solliciter le paiement (ou le « quasi-paiement ») d'une somme non encore exigible, sans garantie de remise des clés et sans effet protecteur réel. En outre, dans la mesure où ce mécanisme s'inscrit dans le cadre de la garantie des vices apparents et des défauts de conformité, laquelle ouvre à l'acquéreur un délai légal pour formuler des réserves après la livraison, la question se pose de savoir si l'acquéreur ne dispose pas, pendant ce délai, d'une faculté de choix entre le paiement direct du solde au vendeur et sa consignation auprès de la Caisse des dépôts. L'exigence d'un paiement immédiat et préalable à toute livraison semble, dans ce cas, difficilement conciliable avec l'économie générale de ce régime protecteur. Il en résulte une insécurité juridique pour les acquéreurs, qui ne disposent pas de modalités opérationnelles claires leur permettant d'exercer ce droit tel que prévu par les textes et se trouvent parfois contraints soit de payer le solde avant livraison, soit d'engager une procédure contentieuse pour obtenir la remise des clés. Il souhaiterait savoir quelle est sa position sur l'articulation entre, d'une part, le caractère nécessairement concomitant de la consignation avec la livraison au sens de l'article R. 261-14 du CCH et, d'autre part, les pratiques consistant à conditionner la livraison au paiement préalable du solde de 5 %, ainsi que les clarifications envisagées afin de garantir l'effectivité de ce droit conformément à l'intention du législateur.

Données clés

Auteur : [M. Alexis Corbière](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (7^e circonscription) - Écologiste et Social

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12969

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 février 2026](#), page 1364