



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 17ème législature

### Application de la loi Elan - dispositif garant financier

Question écrite n° 15620

#### Texte de la question

Mme Anne-Cécile Violland interroge M. le ministre de la ville et du logement sur les difficultés d'interprétation et d'application de l'article L.261-10-1 du code de la construction et de l'habitation relatif à l'administrateur *ad hoc* désigné dans le cadre d'une garantie financière d'achèvement en VEFA. Issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, ce dispositif permet au garant financier d'achèvement de solliciter la désignation d'un administrateur *ad hoc* chargé d'assurer l'achèvement d'un programme immobilier en cas de défaillance du promoteur. Toutefois, plusieurs décisions récentes mettent en évidence des divergences d'interprétation importantes quant à l'étendue des pouvoirs et des responsabilités attachés à cette mission. En particulier, la formulation selon laquelle l'administrateur *ad hoc* « dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage » semble conduire certaines juridictions à lui reconnaître non seulement une mission technique d'achèvement de l'ouvrage, mais également des prérogatives financières et juridiques normalement attachées au promoteur ou au garant financier d'achèvement. Cette interprétation soulève plusieurs difficultés. D'une part, elle tend à créer une confusion entre la maîtrise technique de l'achèvement des travaux et la maîtrise financière de l'opération, qui relève normalement du garant financier d'achèvement. D'autre part, certaines décisions semblent engager la responsabilité personnelle de l'administrateur *ad hoc* pour des situations antérieures à sa désignation ou résultant de stipulations contractuelles et techniques qu'il n'a ni définies ni choisies. Une telle lecture interroge au regard du principe selon lequel le mandataire agit au nom et pour le compte d'autrui ; de la jurisprudence constante relative à l'absence de responsabilité personnelle du mandataire hors faute détachable et de l'économie générale du mécanisme de garantie financière d'achèvement. Ces incertitudes apparaissent aujourd'hui de nature à fragiliser le dispositif instauré par la loi ELAN, en dissuadant certains professionnels d'accepter des missions d'administrateur *ad hoc* faute d'un cadre juridique suffisamment sécurisé. En conséquence, elle lui demande si le Gouvernement considère que l'administrateur *ad hoc* prévu à l'article L.261-10-1 du code de la construction et de l'habitation dispose d'un pouvoir autonome de gestion financière de l'opération ou si son intervention doit être regardée comme limitée à une mission fonctionnelle et technique d'achèvement des travaux, le financement relevant exclusivement du garant financier d'achèvement. Elle lui demande enfin si le Gouvernement envisage une clarification législative ou réglementaire afin de sécuriser le régime juridique et la responsabilité applicable à ces administrateurs *ad hoc*.

#### Données clés

**Auteur :** [Mme Anne-Cécile Violland](#)

**Circonscription :** Haute-Savoie (5<sup>e</sup> circonscription) - Horizons & Indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15620

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Ville et Logement](#)

**Ministère attributaire :** [Ville et Logement](#)

#### Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [2 juin 2026](#), page 4791