



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Entreprises

Question écrite n° 79

Texte de la question

M Pierre Raynal expose à M le garde des sceaux, ministre de la justice que la faillite de certains constructeurs spécialisés dans les logements en accession à la propriété peut entraîner des conséquences humaines et financières dramatiques pour les acquéreurs. Il arrive souvent que l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire intervienne alors que les immeubles en construction sont proches de leur achèvement. Mais les règles spécifiques aux contrats de vente d'immeubles à construire empêchent les acquéreurs de prendre possession de l'appartement ou de la maison pour lesquels portent ces contrats, et ils ne peuvent faire procéder par une autre entreprise aux travaux nécessaires à l'achèvement de la construction, même s'ils acceptent d'en assumer le surcoût financier. Cette situation est profondément inéquitable. Il lui demande s'il n'estime pas opportun d'aménager les règles en vigueur pour mieux protéger concrètement les droits des acquéreurs face à des comportements parfois frauduleux.

Texte de la réponse

Reponse. - Aux termes de la législation relative à la vente d'immeuble à construire, le prix, dans un contrat de vente à terme, n'est payable qu'à la livraison de l'immeuble. Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement doit, quant à lui, comporter, soit une garantie de remboursement revêtant la forme d'une convention de cautionnement et destinée à assurer la restitution des fonds en cas de résolution de la vente, soit une garantie de parfait achèvement. La garantie de parfait achèvement peut résulter des conditions propres à l'opération, auquel cas, le prix perçu correspond à l'état d'avancement de l'immeuble. Elle peut aussi être consentie sous la forme d'une ouverture de crédit ou d'une convention de cautionnement permettant l'achèvement de l'immeuble. La garantie de parfait achèvement consentie sous cette dernière forme est donc la seule destinée à permettre la bonne fin de l'opération tandis que les autres garanties se limitent à assurer à l'acquéreur la contrepartie des fonds qu'il a versés ou leur restitution en cas de résolution de la vente. En tout état de cause, ces garanties, en substituant au vendeur une caution ou en rendant l'acquéreur immédiatement propriétaire des droits sur le sol et propriétaire de la fraction d'immeuble édifiée et correspondant à ses paiements, enlèvent toute incidence de la procédure de redressement ou de liquidation judiciaires sur ses droits. La modification de la législation dans le sens d'une extension de l'ensemble des garanties à une garantie d'achèvement de l'immeuble, en ce qu'elle compromettrait gravement l'équilibre juridique et financier de ce mode d'accession à la propriété, n'est pas envisagée.

Données clés

Auteur : [M. Raynal Pierre](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 juillet 1988, page 2132