



Le Groupement d'achats, à quoi prendre garde

publié le 13/09/2017, vu 2840 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

D'après les dernières statistiques 40% des appartements construits ces dernières années l'ont été dans le cadre de groupement d'achats. En effet, aux yeux des potentiels acquéreurs, ce type de transaction paraît financièrement aujourd'hui assez intéressante mais cependant ouvre la porte à de nombre de problématiques. Il est donc nécessaire d'effectuer certaines vérifications essentielles avant de se lancer dans cette procédure d'acquisition.

D'après les dernières statistiques 40% des appartements construits ces dernières années l'ont été dans le cadre de groupement d'achats. En effet, aux yeux des potentiels acquéreurs, ce type de transaction paraît financièrement aujourd'hui assez intéressante mais cependant ouvre la porte à de nombre de problématiques. Il est donc nécessaire d'effectuer certaines vérifications essentielles avant de se lancer dans cette procédure d'acquisition.

Aux yeux des potentiels acquéreurs, les risques les plus importants dans l'acquisition par le biais du groupement d'achat sont de savoir quel sera le montant définitif du bien (d'ailleurs on parle contractuellement d'estimation et non de prix final), les standards de construction, parfois même la surface de l'appartement. Ainsi, les acquéreurs se retrouvent dans des situations où ils se voient payer plus que ce qu'ils avaient prévu et réceptionnent leur appartement dans un délai plus long que ce qui avait été prévu avec le constructeur.

Voici une liste détaillée mais non exhaustive des éléments à vérifier avant tout :

Le cadre contractuel du groupement d'achat :

Le groupement d'achat est la relation contractuelle entre des promoteurs qui se réunissent afin d'acquérir des biens par le biais de l'acquisition d'un terrain en y détruisant un immeuble existant avant de le reconstruire ou en le remettant en état.

Il s'agit donc d'un groupement de personnes souhaitant réaliser une plus-value financière dans le cadre de l'acquisition d'un bien.

Quels risques et comment les prévenir ?

Concernant le cadre juridique du groupement, il est nécessaire de vérifier deux points essentiels :

- Il s'agit bien de l'acquisition collective d'un terrain et non de plusieurs transactions qui pourraient entraîner des délais dans la construction - cela signifie que la transaction est unique ; il ne s'agit pas de plusieurs transactions portant sur des parties du terrain qui bout à bout auraient permis l'acquisition de tout le terrain,
- Absence de conflit d'intérêt entre le vendeur du terrain, le constructeur et les membres du groupement

La mise en place du groupement fera alors place à la signature entre les membres d'un contrat dit de coopération où chaque membre se verra obtenir les droits sur un futur bien (appartement) situé dans l'immeuble à construire.

Une fois que le terrain a été acquis, il faut trouver un constructeur et signer avec lui un contrat de construction. Le risque majeur est évidemment de voir le promoteur ne pouvoir se tenir à ses obligations contractuelles qui auront été établies dans l'accord de construction (comprenant date de livraison et pénalités entre autres).

Il sera également nécessaire de vérifier qui est l'organisateur du groupement, son expérience, son choix dans l'organisation du groupement et qui sont les autres membres du groupement. Cela permet au groupement d'être toujours informé de l'avancée des travaux et de leur compatibilité avec l'accord de coopération.

Les vérifications nécessaires :

En dehors de l'aspect contractuel, il faut vérifier que le projet est financé et accompagné par un organisme bancaire, mais également le montant des honoraires de l'organisateur du groupement, et si le projet est au quotidien évalué par un comptable et un ingénieur entre autres afin qu'il soit en conformité avec les objectifs financiers et de construction.

Comme nous le disions plus haut, il est nécessaire de vérifier l'identité des membres du groupement car une fois que le contrat de construction a été signé, il existe toujours le risque que l'un des membres du groupement ne puisse se tenir à ses obligations financières et retarde par la même la réalisation des travaux dans les temps.

Pour éviter une telle situation, il est nécessaire que chaque membre du groupement soit assuré par la banque choisie par les membres du groupement pour les accompagner dans le projet, afin que cette dernière puisse remplacer le membre du groupement qui déciderait de quitter le groupement en cours de route. Une autre possibilité est que l'appartement soit placé en garantie de paiement du constructeur à hauteur de sa valeur nominale.

Peut-on prévoir à l'avance le montant de l'acquisition ?

Le groupement d'achat donne des estimations mais pas de prix final car les aléas de la construction et des délais peuvent faire varier les prix. Cela étant, on peut tout de même évaluer que l'acquisition dans un groupement est inférieure à 15% des prix du marché car elle ne comprend pas la plus-value du promoteur. Cela étant, lorsque le groupement a à sa tête un organisateur expérimenté, les estimations de coût se rapprochent du prix final qui a été joint aux divers accords de construction et d'accompagnement bancaire. Il est de toute façon bien pensé de toujours garder un montant de plus ou moins 5% sur le budget final qui fera office de réserve.

Échéancier de construction ?

A la mise en place du groupement, il n'y a bien souvent ni permis de construire ni contrat de construction avec un constructeur, il est donc impossible de donner une date précise de fin de réalisation des travaux, avant même que ne soit modifié le plan d'urbanisme permettant une réalisation des travaux en accord avec les autorisations des offices gouvernementaux et

municipaux.

C'est l'avancée dans l'obtention du permis, la conclusion d'un accord avec le constructeur et avec une banque pour accompagner le projet qui permettra de donner une date butoir au projet. A signaler que dans le contrat de construction, le constructeur s'engage sur une date de livraison ouvrant droit à dédommagement dans le cas d'un retard et sous certaines conditions beaucoup plus restrictives que dans le cadre de l'acquisition d'un appartement directement à un promoteur.

Les garanties pour les membres du groupement :

Ce point est essentiel car dans le cadre du groupement d'achat, ne s'applique pas face au constructeur la loi sur les garanties de la vente, mais sera mis en place une garantie de réalisation des travaux.

Cela étant, à l'encontre de ce que beaucoup pensent, le groupement d'achat offre certaines garanties juridiques comme :

- Inscription des droits sur le terrain au nom des membres du groupement,
- Paiement au constructeur en fonction de l'avancée des travaux,
- Solde de 5% à verser à la fin de la construction,
- Garantie bancaire de réalisation déposée dans les mains du groupement afin de garantir la réalisation des travaux,
- Garantie bancaire de conformité après la livraison

?

Même si sur un plan financier, l'acquisition dans un groupement d'achats présente des avantages, elle ne s'apparente en rien à une transaction simple, rapide et facile et il est nécessaire de faire minutieusement attention à ses différents éléments. Heureusement, la grande majorité des transactions de ce type ne pose pas de problème car les intervenants impliqués dans le processus sont expérimentés.

Ce document ne constitue pas une consultation juridique et ne remplace pas un conseil juridique et/ou fiscal spécifique. Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions juridiques. Notre cabinet est spécialisé en droit immobilier, des successions, en création et gestion de sociétés et en matière de propriété intellectuelle.

-

Emmanuel Charbit, Avocat

Tel: +972 73 21 60 167

Cel: +972 54 22 89 869

Fax: +972 73 21 60 100

Email: emmanuel@charbitlaw.com

Web: www.charbitlaw.com

Blog: [Legavox](#)