



Vers une suppression de la garantie intrinsèque en VEFA ?

Actualité législative publié le **03/08/2011**, vu **3539 fois**, Auteur : [Blog droit immobilier-construction](#)

Une réponse ministérielle récente va peut être déboucher sur un projet de suppression de la garantie intrinsèque d'achèvement en VEFA ,qui peut être une catastrophe pour certains acquéreurs dont le promoteur déposerait le bilan

Je vous joins le texte de cette réponse ministérielle publiée au JO LE 31 .05.11

M. Philippe Armand Martin attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les difficultés graves auxquelles peuvent être confrontées des personnes ayant acquis un bien immobilier sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ces ventes sont assorties d'une garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des sommes versées en cas d'inachèvement, sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier (garantie extrinsèque) ou résultant des fonds propres du vendeur (garantie intrinsèque). Si la garantie extrinsèque produit des garanties importantes pour les acquéreurs, de nombreuses difficultés sont apparues par le dépôt de bilan de promoteurs ayant vendu des biens assortis d'une garantie intrinsèque (article R. 261-18 du même code). Ceci a conduit le Gouvernement à mener une réflexion qui a débouché sur une nouvelle rédaction des articles R. 261-18 et suivant, par le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010. Si ce décret amène certes une définition plus précise de la notion de fonds propres du vendeur et un meilleur encadrement des appels de fonds, il n'en reste pas moins vrai que les acheteurs ne disposent d'aucun recours en cas de dépôt de bilan du vendeur. En conséquence, il lui demande s'il ne serait pas envisageable de mettre en place un régime juridique unique pour la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou, le cas échéant, de créer un fonds de garantie, alimenté par les vendeurs, qui se substituerait au vendeur défaillant et d'améliorer l'information de l'acquéreur des risques encourus.

Texte de la réponse

Le décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover a modifié le régime de la garantie intrinsèque d'achèvement de la vente en état futur d'achèvement en précisant les conditions de cette garantie, en donnant une meilleure définition des fonds et crédits nécessaires à l'opération, en prévoyant l'obligation pour le vendeur de faire établir des attestations de réalisation des travaux et en fixant un meilleur échelonnement des différents stades de paiement. En cela, il constitue un renforcement de la protection de l'acquéreur. Toutefois, le Médiateur de la République a été saisi par plusieurs collectifs d'acquéreurs d'immeubles en état futur d'achèvement dont l'opération n'a pu être menée jusqu'à l'achèvement afin de déterminer si les nouvelles dispositions issues du décret du 27 septembre 2010 seront suffisantes pour pallier les travers de la réglementation antérieure concernant la garantie intrinsèque d'achèvement. Faisant suite à deux réunions en présence de représentants du Gouvernement, le Médiateur vient d'adresser des propositions au Gouvernement parmi lesquelles figurent notamment la suppression de la garantie intrinsèque, ou bien, en cas de difficulté de mise en oeuvre de cette dernière, diverses mesures tendant à sécuriser davantage cette garantie intrinsèque telle que la création d'un fonds de garantie destiné à compenser le défaut de garant. Ce n'est qu'après l'étude de ces propositions et de leur impact que le Gouvernement se prononcera sur le maintien ou non de la garantie intrinsèque de la vente en état futur d'achèvement.